



## Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud

Département des Landes

Commune de Labenne

# PLAN LOCAL D'URBANISME

2

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

VU pour être annexé à la délibération n°20171214D05A  
du Conseil Communautaire en date 14/12/2017

### Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin  
Albasud - CS 80391  
82003 MONTAUBAN Cedex  
Tél 05 63 66 44 22

### Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3  
31330 GRENADE/GARONNE  
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu

www.urbactis.eu

le Président

Pierre FROUSTEY



Dossier n°130497



**SOMMAIRE**

Préambule ..... 2

1. Un développement urbain maîtrisé et diversifié ..... 3

2. Améliorer les infrastructures liées aux déplacements et encourager la diversification des moyens de déplacement. .... 5

3. Soutenir les activités économiques garantes du maintien des populations permanentes ..... 6

4. Préserver la richesse écologique et paysagère du territoire communal, et mettre en valeur ces ressources pour valoriser le territoire. .... 7



## PADD, COMMUNE DE LABENNE

# PREAMBULE

### GENERALITES

Avec le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, le législateur a voulu faire du Plan Local d'Urbanisme un outil au bénéfice d'une politique communale d'aménagement de développement cohérente, clairement affirmée. C'est la notion de Projet de territoire qui est mise en avant.

Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il décrit les orientations de politique générale, adoptées par la municipalité et les outils dont elle souhaite se doter pour guider le développement de la ville dans les années à venir.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Labenne est en partie basé sur les conclusions d'un diagnostic territorial exposé dans le Rapport de Présentation. C'est à partir de cet « état des lieux », de ses atouts et de ses faiblesses qu'un faisceau de pistes d'intervention est proposé.

### CONTEXTE

La commune de Labenne présente de nombreux atouts, à savoir :

- Sa situation géographique (proximité directe de l'océan) générant une activité touristique très importante
- la qualité de son cadre de vie
- l'offre de services et commerces qu'elle présente
- la proximité du pôle urbain constitué par les communes de Bayonne, Anglet et Biarritz qui génère bon nombre d'emplois pour les habitants de la commune.
- Un carrefour de voies structurantes : RD810, RD652.
- Présence de l'A63 avec la proximité de deux sorties autoroutières, une au nord (Bénesse) et une autre au sud (Ondres)
- Une gare SNCF

Les élus souhaitent conserver ce cadre de vie tout en l'améliorant. Aussi, la commune s'est fixée plusieurs orientations et notamment :

- Un accueil de population raisonnable compatible avec les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale de MACS
- Limiter l'extension des zones urbaines en travaillant prioritairement sur les espaces déjà bâtis et au sein des zones à urbaniser existantes
- Préserver et développer le tissu économique
- Faciliter les déplacements au sein de son territoire communal et notamment les déplacements doux très utilisés lors de la période estivale mais aussi tout au long de l'année
- Préserver le caractère naturel de la commune, notamment par son maintien dans la zone bâtie et par une intégration qualitative du bâti sous le couvert végétal existant

Ce PADD précise l'ensemble des orientations choisies par les élus sur les différentes composantes constituant un territoire.

Les orientations ne sont pas présentées de manière hiérarchique, en effet toutes les orientations ont la même importance et sont interdépendantes les unes des autres.

**1. UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET DIVERSIFIE**

Transmission électronique via le Tiers de Télétransmission homologué « landespublic » (AEP)

La commune souhaite un développement de son urbanisation, néanmoins celui-ci sera maîtrisé et prendra en compte les orientations suivantes.

- Développement résidentiel maîtrisé.
- Resserrer le développement urbain sur les pôles d'habitat et d'équipement  
=> Labenne ville et Labenne océan.
- Diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine.
- Promouvoir une urbanisation de qualité s'intégrant dans son environnement proche.
- Assurer la qualité des espaces publics.

**1-1. DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL MAITRISE**

Au cours des 10 dernières années, le territoire de MACS a connu une croissance démographique annuelle de 2,7 %, la communauté de communes souhaite maîtriser cette croissance démographique. C'est pourquoi les projections fixées par le SCOT tablent sur une croissance démographique annuelle de 1,5% à l'horizon 2030.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de MACS a défini la commune de Labenne comme un pôle structurant, la commune passerait donc d'une population d'environ 4550 habitants en 2008 à environ 7550 à l'horizon 2030.

Ce scénario de développement démographique table donc sur un gain de population d'environ 136 habitants chaque année.

Compte tenu de la pression urbaine passée et actuelle, les élus souhaitent un PLU calibré sur la période 2017 – 2030 soit une période de 13 ans. Pour être en cohérence avec le SCOT de MACS, le gain maximum de population durant cette période de 13 ans sera d'environ 1800 nouveaux habitants.

Les élus souhaitent avoir un développement démographique en cohérence avec la capacité des équipements et services collectifs municipaux, ainsi que ceux de la communauté de communes de MACS. Soucieux de ne pas obérer l'avenir et de rester en capacité d'absorber les effets indirects de l'urbanisation (capacité des réseaux, adéquation entre la population et les services offerts, ...), la collectivité donne la priorité à une préservation de la qualité du cadre de vie.

Ainsi, la collectivité privilégie le maintien de la nature en ville, le cadre de vie et prend en compte la problématique de remontée des nappes phréatiques.

Conformément aux prescriptions du SCOT, le nombre de résidences principales nécessaire pour accueillir les nouveaux arrivants est d'environ 1580 (soit un nombre moyen d'environ 1.12 personnes par logements). Le SCOT précise également que le nombre moyen de logements par hectare est fixé à 40 (moyenne de 250 m<sup>2</sup> par logement hors voirie et partie commune).<sup>1</sup>

En complément des éléments précités, la collectivité se doit de tenir compte du phénomène de rétention foncière, où tous les terrains constructibles ne seront pas mis en vente par les propriétaires. C'est pourquoi, un coefficient de rétention foncière d'environ 1.5 mérite d'être pris en considération conformément aux prescriptions du SCOT.

<sup>1</sup> Cf point 4.5 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT



## PADD, COMMUNE DE LABENNE

Sur la base des différents éléments préalables, la collectivité se fixe comme objectif de réduire d'environ 25%, par rapport aux dix dernières années passées, sa consommation de l'espace pour permettre son développement urbain futur en matière d'habitat.

Ainsi, pour satisfaire la production maximale de logements envisagée par la collectivité, il convient de retenir les ordres de grandeur suivants :

- environ 10% dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain
- le reste dans le cadre de nouvelles opérations d'ensemble dont :
  - environ 10% dans les espaces disponibles non bâtis dans l'actuelle zone urbaine
  - le reste réparti dans des zones à urbaniser ouvertes et fermées, afin de s'inscrire dans une logique d'urbanisation progressive et maîtrisée.

### 1-2. RESSERRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR LES POLES D'HABITAT ET D'EQUIPEMENTS => LABENNE VILLE ET LABENNE OCEAN.

Les élus souhaitent voir l'urbanisation se développer au sein ou en périphérie immédiate des pôles urbains existants et notamment de Labenne ville. Cette urbanisation se fera majoritairement sur Labenne ville au travers de plusieurs types d'urbanisation :

- Densification des zones urbaines et requalification urbaine : les élus souhaitent qu'une partie de l'offre urbaine se fasse par l'intermédiaire d'opérations de densification ou de renouvellement urbain avec une urbanisation des dents creuses au travers d'orientations d'aménagement et de programmation pour les plus grandes d'entre elles ou les plus stratégiques.
- Extensions urbaines au sein de zones à urbaniser prévoyant des opérations d'aménagement de qualité s'intégrant dans leur environnement

Ce développement urbain se fera dans le respect des coupures d'urbanisation définies dans le SCOT.

### 1-3. DIVERSIFIER LE PARC IMMOBILIER ET ASSURER LA MIXITE URBAINE.

En cohérence avec les dispositions du Programme Local de l'Habitat, les élus souhaitent adapter l'offre du parc immobilier aux évolutions sociales (jeunes, mono parentale, personnes âgées...) pour cela la collectivité souhaite offrir une certaine diversité dans les offres de logements. Les opérations réalisées qu'elles se fassent par le biais du renouvellement urbain, ou d'extension de l'urbanisation présenteront une diversité au sein de des produits immobiliers et fonciers (taille, locatif, social, accession à la propriété...)

### 1-4. PROMOUVOIR UNE URBANISATION DE QUALITE S'INTEGRANT DANS SON ENVIRONNEMENT PROCHE.

Renforcer la qualité des contacts entre les zones à urbaniser et les zones naturelles, en intégrant pleinement le végétal dans l'urbanisation au travers de la préservation de la trame bleue et verte urbaine notamment, de la restauration des continuités écologiques et du renforcement du couvert végétal.

Au sein des nouvelles opérations d'aménagement, il pourra être imposé un pourcentage d'espace vert de manière à préserver une certaine aération au sein du tissu urbain et donc de préserver indirectement une certaine qualité du cadre de vie.

Les caractéristiques architecturales définies par les élus respecteront le caractère des constructions déjà existantes sur la commune pour avoir une continuité entre l'ancien et le nouveau.



## **PADD, COMMUNE DE LABENNE**

Les élus ont la volonté de réaliser un éco quartier sur un terrain communal, dans le but de promouvoir une urbanisation de qualité du point de vue écologique, fonctionnalité urbaine, déplacement (proximité des transports en communs)... Dans un souci d'autonomie énergétique et d'anticipation de la RT 2020 le tout en encourageant la mixité sociale et le lien intergénérationnel.

### **1-5. ASSURER UNE QUALITE DES ESPACES ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS.**

Les élus souhaitent réaliser des espaces publics de qualité et adaptés aux besoins de la population et des opérations qui y sont liées. Compte tenu de l'important couvert boisé de la collectivité, ces espaces publics pourront, le cas échéant, être des poumons verts. Créer des espaces de vie fonctionnels et privilégiant la mixité sociale et les rencontres notamment au sein de l'éco quartier.

La qualité du cadre de vie implique également des équipements publics en adéquation avec les attentes légitimes de la population. C'est pourquoi, en cohérence avec les projets et compétences de la communauté de communes, la municipalité souhaite permettre la réalisation de tous les équipements publics permettant de répondre au besoin de sa population et le cas échéant à la population du bassin de vie local.

### **1-6. ASSURER UNE BONNE DESSERTE PAR LES RESEAUX NUMERIQUES DES NOUVEAUX QUARTIERS**

Les nouveaux logements et zones d'activités seront raccordés au réseau numérique en lien avec les projets et compétences de la communauté de communes.

## **2. AMELIORER LES INFRASTRUCTURES LIEES AUX DEPLACEMENTS ET ENCOURAGER LA DIVERSIFICATION DES MOYENS DE DEPLACEMENT.**

### **2-1. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL EN GERANT L'ACCROISSEMENT DES FLUX DE DEPLACEMENTS SUR LES PRINCIPAUX AXES.**

La commune est traversée par de nombreuses infrastructures liées aux déplacements. Ces infrastructures ont diverses fonctions :

- Transit
- Desserte locale

Une partie de ces infrastructures n'est pas gérée par la commune :

- La RD810 et les autres routes départementales
- L'autoroute 63
- La voie ferrée

Néanmoins sur les autres voies ou parties de voies, MACS et la commune sont gestionnaires. Les élus souhaitent développer un maillage permettant de répondre aux besoins et capable d'absorber l'augmentation du flux que ce soit vers les commerces ou services existants sur la commune mais également sur les voies considérées comme de transit qui doivent être adaptées à une augmentation très importante de la circulation durant la période estivale. Les élus pourront si nécessaire créer des aménagements permettant l'amélioration des conditions de circulations si cela est nécessaire, tel que :

- Maintenir l'accessibilité, la sécurité et la fluidité des principaux axes routiers



## PADD, COMMUNE DE LABENNE

- Améliorer la mobilité interne
- Améliorer les conditions de sécurités au niveau d'intersections notamment.
- Accompagner l'offre de transports en commun avec la communauté de communes (ligne Yégo, navette estivale, .....)

ASF a prévu un élargissement de l'autoroute A63, les élus souhaitent permettre cet aménagement, sous réserve de la prise en compte par l'ASF de certaines mesures garantissant la bonne intégration de l'infrastructure, le SCOT prévoit un fuseau pour la création d'une voie rétro-littorale sur la commune de Labenne. A l'heure actuelle, il n'existe aucun projet concret, néanmoins les élus restent vigilants sur les études nécessaires pour la réalisation de cette voie ou pour étudier une solution avec les partenaires institutionnels, comme par exemple le département ou la communauté de communes, en relation avec l'élargissement de l'A63 à 2 fois 3 voies.

### 2-2. AMELIORER LA LISIBILITE ET LA QUALITE DES ENTREES DE VILLES

Les entrées de villes sont les vitrines de la zone urbaine, elles confèrent la première impression aux personnes venant de l'extérieur. La municipalité souhaite améliorer la qualité des entrées de villes dans le but d'accentuer la lisibilité de ces espaces urbains et d'agir ainsi sur la qualité du cadre de vie, cela plus particulièrement sur l'entrée nord de Labenne-Ville soumise aux dispositions des voies à grande circulation (RD810).

### 2-3. AMELIORER LE MAILLAGE DE CIRCULATION DOUCE.

La commune dispose d'un réseau de circulation douce relativement important permettant notamment une bonne liaison entre Labenne ville et Labenne océan. Elle possède également une piste cyclable importante permettant de rejoindre la commune de Capbreton au nord et Ondres au sud, ou la velodyssée Eurovelo 1.

La commune souhaite poursuivre le développement de ce maillage et l'adapter aux besoins. Les élus souhaitent que chacun des nouveaux quartiers soient équipés de cheminements doux permettant de rejoindre le réseau existant.

La collectivité souhaite également, dans la mesure du possible :

- la réalisation d'une piste cyclable à proximité du Boudigau
- d'une piste permettant de rejoindre le marais d'Orx,
- un cheminement doux dans les espaces boisés au nord de Labenne-Océan.

### 2-4. FACILITER LES DEPLACEMENTS INTERMODAUX

La commune a pour objectif de donner à sa gare la vocation d'un pôle multimodal majeur du territoire.

La collectivité souhaite valoriser et améliorer les aires de covoiturage existantes, mais aussi les diversifier.

## 3. SOUTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES GARANTES DU MAINTIEN DES POPULATIONS PERMANENTES

La commune présente plusieurs atouts économiques à savoir ;

- Les commerces de proximités
- Les zones d'activités économiques
- Les lieux touristiques : plage, marais, parcs d'attractions, ...
- Les établissements de santé et d'enseignement



Les élus ont défini plusieurs objectifs en lien avec l'ensemble des composantes économiques de manière à les faire perdurer dans le temps mais également leur donner la possibilité d'évoluer.

### **3-1. RENFORCER LES CENTRALITES ECONOMIQUES LOCALES**

- En renforçant les activités économiques de Labenne ville situées notamment le long de la RD 810.
- En permettant le développement des zones d'activités économiques, en cohérence avec les dispositions fixées par le SCOT.
- En améliorant l'accès aux commerces et services par la sécurisation des parcours piétons et en optimisant l'organisation du stationnement automobile

### **3-2. FAVORISER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE ET ENCADRER L'EVOLUTION DES CAPACITES D'ACCUEIL**

- Encadrer l'évolution de la capacité d'accueil et la diversification des structures d'hébergement des campings, afin qu'elle demeure compatible avec leur environnement proche, qu'il soit naturel ou urbain.
- Permettre, sous certaines conditions d'insertion urbaine et paysagère, la pérennisation des principales activités touristiques présentes.
- Valoriser les composantes patrimoniales de la commune, le bâti balnéaire, la forêt, les sites naturels remarquables (compatible avec une certaine fréquentation) par la création d'itinéraires de découvertes et/ou thématiques s'appuyant sur un réseau de cheminements doux.

### **3-3. PERENNISER LES ACTIVITES SYLVICOLES**

- Définir un cadre réglementaire approprié pour pérenniser l'essentiel de l'activité sylvicole.

## **4. PRESERVER LA RICHESSE ECOLOGIQUE ET PAYSAGERE DU TERRITOIRE COMMUNAL, ET METTRE EN VALEUR CES RESSOURCES POUR VALORISER LE TERRITOIRE.**

### **4-1. PRESERVER LES SECTEURS PROTEGES, OU CEUX DEFINIS COMME AYANT UN INTERET ECOLOGIQUE, ET Y MAITRISER UNE FREQUENTATION MESUREE DE CES ESPACES**

Un certain nombre d'espaces naturels présentent un intérêt fort du point de vue environnemental, les élus souhaitent préserver ces éléments caractéristiques de la commune. Notamment le marais d'Orx et les zones humides qui y sont directement liées, mais aussi le littoral soumis à des problématiques d'érosion où la fréquentation touristique sera encadrée notamment grâce au futur plan plage.



## PADD, COMMUNE DE LABENNE

### 4-2. MAINTENIR ET/OU REHABILITER LES GRANDS CORRIDORS ECOLOGIQUES GARANTIS DE LA CONSERVATION DE LA RICHESSE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE.

Les continuités écologiques entre les grands espaces naturels de la commune seront préservées et pourront être dans certains cas renforcées.

### 4-3. CONTROLLER L'URBANISATION AU CONTACT DES ZONES NATURELLES SENSIBLES

Un soin particulier sera donné aux espaces de transition : milieu urbain ⇔ milieu naturel pour limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu naturel et pour garantir une bonne intégration des nouvelles constructions avec le milieu naturel voisin.

Sur Labenne ville, les élus souhaitent maintenir voir tendre à une réintégration de la nature en ville.

-Pour l'espace bâti de Labenne Océan, la collectivité souhaite pérenniser l'emprise urbaine à ses dimensions actuelles. Les possibilités de requalification ou de densification, dans l'enveloppe bâtie actuelle, seront strictement encadrées afin d'améliorer la fonctionnalité de ces espaces, mais aussi et surtout pour maintenir le caractère pavillonnaire sous couvert végétal et préserver ainsi le caractère naturel de la commune (paysage, patrimoine boisé et biodiversité).

### 4-4. ENGAGER UNE DEMARCHE DE PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET VEGETAL (MONUMENTS, ARCHITECTURES BALNEAIRE ET VILLAGEOISE, VALORISATION ET ENRICHISSEMENT DE LA TRAME VERTE...)

Un certain nombre d'éléments bâtis et naturels pourront être préservés avec une protection particulière de manière à conserver ces éléments emblématiques de la commune caractérisant un certain cadre de vie.

### 4-5. PRENDRE EN COMPTE LES ZONES DE RISQUES, DE NUISANCES ET LES SERVITUDES RECENSEES

L'ensemble des risques et contraintes naturelles présent sur le territoire communal sera pris en compte dans la réflexion des élus lors de la formalisation du projet communal et réalisation des différentes pièces du PLU.

### 4-6. INTEGRER DES DISPOSITIONS FAVORABLES AUX CONSTRUCTIONS ECONOMES EN ENERGIES ET POUVANT FAVORISER LES ENERGIES RENOUVELABLES

La commune souhaite autoriser la réalisation de constructions économes en énergie, mais également la réalisation d'un éco quartier prônant le développement durable et limitant l'impact sur l'environnement.



## Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud

Département des Landes

Commune de Labenne

# PLAN LOCAL D'URBANISME

3

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

VU pour être annexé à la délibération n°20171214D05A  
du Conseil Communautaire en date 14/12/2017

### Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin  
Albasud - CS 80391  
82003 MONTAUBAN Cedex  
Tél 05 63 66 44 22

### Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3  
31330 GRENADE/GARONNE  
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu  
www.urbactis.eu

le Président

Pierre FROUSTE



Dossier n°130497



# SOMMAIRE



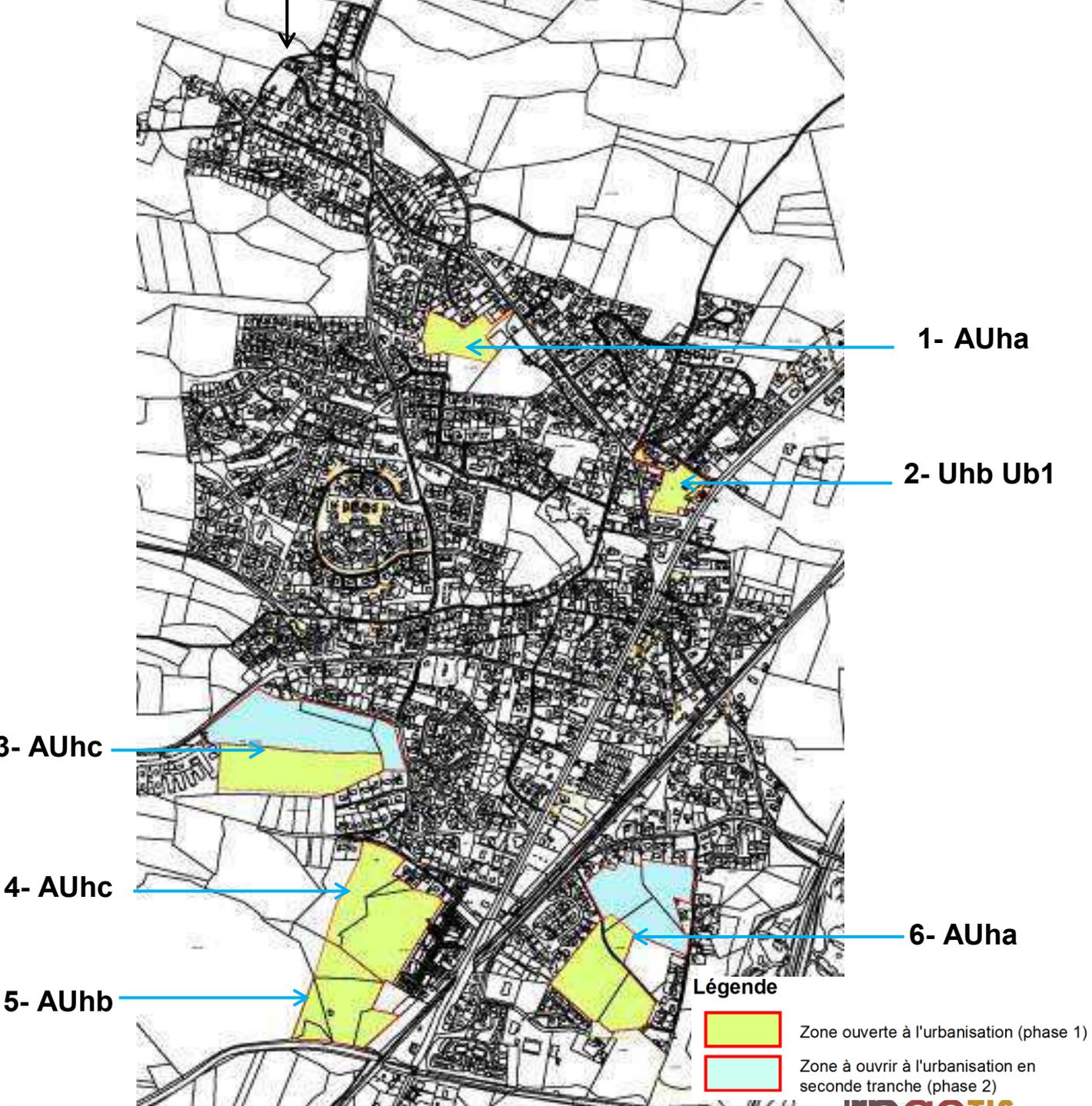
<b>LOCALISATION DES ZONES SOUMISES A OAP.....</b>	<b>3</b>
<b>OAP RELATIVES A LA REVISION DU PLU .....</b>	<b>4</b>
<b>1- ZONE AUHA - LIEU-DIT « LE GRAOU » .....</b>	<b>4</b>
<b>2- ZONES UHB ET UHC - LIEU-DIT « PIMONT » .....</b>	<b>6</b>
<b>3- ZONE AUHC - LIEU-DIT « PETIT ESTOUNICQ » .....</b>	<b>8</b>
<b>4- ZONE AUHC - LIEU-DIT « LE PONT » .....</b>	<b>11</b>
<b>5- ZONE AUHB - LIEU-DIT « LE PONT SUD » .....</b>	<b>14</b>
<b>6- ZONE AUHA - LIEU-DIT « LAGUERE » .....</b>	<b>18</b>
<b>7- ZONE AUE - LIEU-DIT « HOUSQUIT » .....</b>	<b>18</b>
<b>OAP LIEES A DES OPERATIONS DEJA ENGAGEES DANS LE PRECEDENT PLU .....</b>	<b>24</b>
<b>8- ZONE UHA1 - LIEU-DIT « LA GARE » .....</b>	<b>24</b>
<b>9- ZONE UHC1 - LIEU-DIT « LABENNE-OCEAN » .....</b>	<b>25</b>
<b>RECAPITULATIF DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE EN MATIERE DE LOGEMENTS DANS LES DIFFERENTES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>25</b>



\*Transmission électronique via le Tiers de Télétransmission homologué « Landespublic » (TTP)

# OAP, COMMUNE DE LABENNE

## LOCALISATION DES ZONES SOUMISES A DES OAP DANS LA REVISION DU PLU

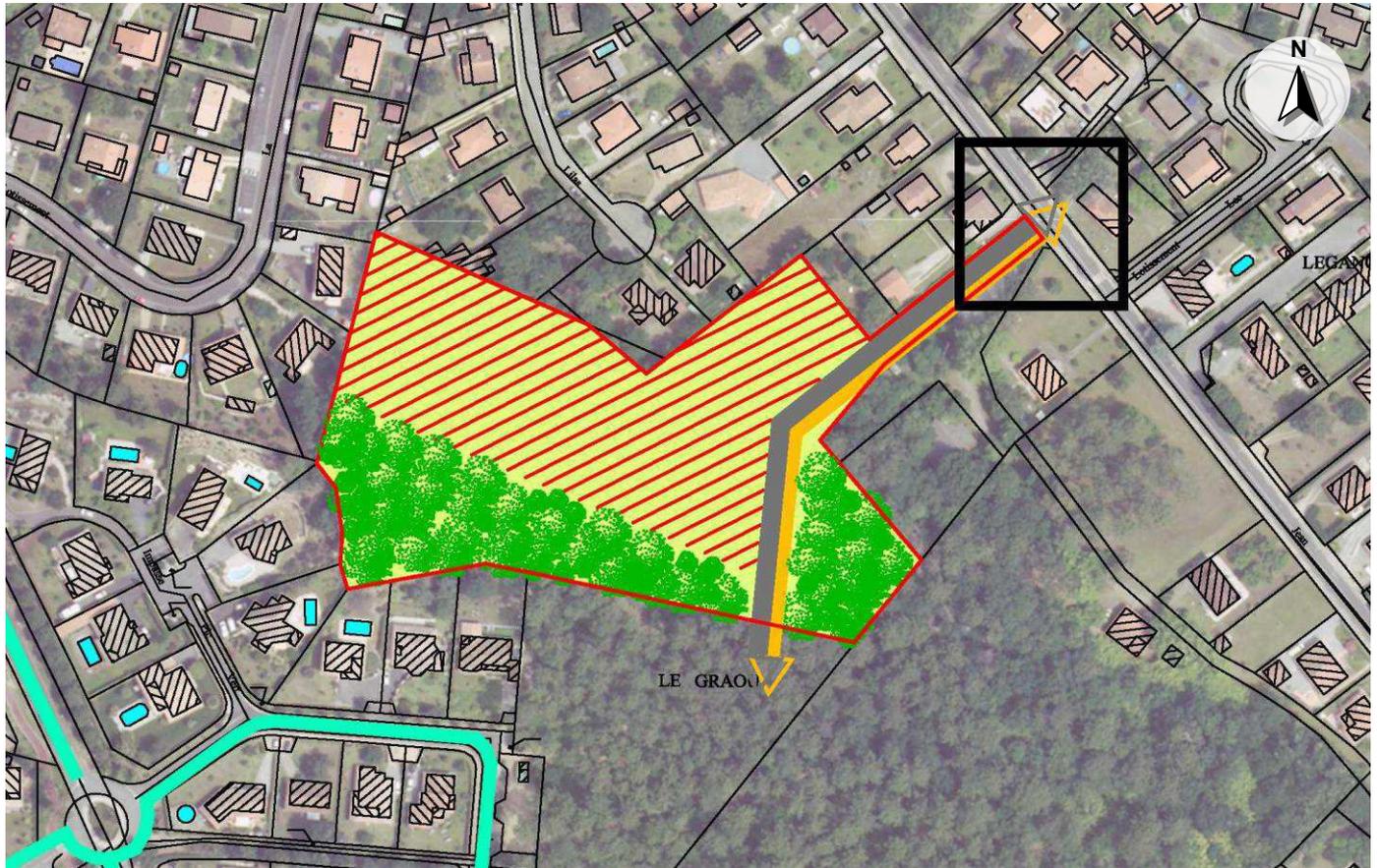




## OAP, COMMUNE DE LABENNE

### OAP RELATIVES À LA REVISION DU PLU

#### 1. ZONE AUha - LIEU-DIT « LE GRAOU »



#### Légende

-  Zone ouverte à l'urbanisation
-  Zone constructible
-  Principe de voie de desserte
-  Principe de liaison douce piétons/cycles/PMR
-  Trame verte à préserver
-  Liaisons cyclables existantes ou projetées
-  Carrefour à sécuriser



**PRINCIPES SPECIFIQUES A LA ZONE****SUPERFICIE DE LA ZONE** : 1,67 ha (16665 m<sup>2</sup>) ;**MODALITES OPERATOIRES** : une seule opération d'ensemble.

Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT :****Habitat**

Prévoir des logements collectifs en R+1 et R+2 en raison de la proximité du site par rapport au centre-ville ainsi que l'habitat groupé en R+1

20% du nombre total de logement doivent être des logements locatifs sociaux.

**Densité**

Prévoir environ 68 logements, soit une densité moyenne de 57 logements/ha (par hectare réellement constructible, hors 30% non constructibles liés aux espaces publics (voirie, espaces verts...)).

**Implantation du bâti**

L'orientation du faîtage principal du toit sera réalisée de préférence parallèlement à la voirie tout en recherchant une orientation bioclimatique des constructions. L'implantation des constructions devra en outre être conforme aux dispositions du règlement local d'urbanisme.

**Principe de points d'accroche et voirie**

Prévoir une voie de desserte à double sens dont l'accès entrant et sortant se fera depuis la rue Jean Lartigau (RD n°652. La création de cette voie est cependant conditionnée par l'aménagement du carrefour donnant sur la RD652. Prévoir également un prolongement ultérieur de la voie de desserte avec la zone AUhf.

**Déplacements doux**

Dans le cas de voies de desserte non aménagées en « zones de rencontre », prévoir des liaisons douces piétons/cycles le long de ces voies.

**Stationnement**

Les aires de stationnement pour les visiteurs seront à créer de préférence en entrée de zone pour limiter les nuisances liées à la circulation des véhicules. Le nombre et le type de places sont fixés dans le Règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Les aires de stationnement entièrement imperméabilisées sont proscrites.

**Couvert végétal**

Conserver les espaces boisés classés et/ou la trame végétale identifiée sur le schéma.

**Espace structurant et espaces verts**

La zone étant située à proximité du centre-ville où sont regroupés de nombreux services et espaces de rencontre (espaces publics...), son aménagement n'implique pas nécessairement la création d'un espace structurant (espace public, aire de jeux, autre).

**Gestion des eaux pluviales**

Privilégier lorsque l'emprise le permet une gestion et un traitement des eaux pluviales sous forme de noues paysagères le long de la voie de de desserte, au niveau des parkings, dans le souci de renforcer le maillage des continuités écologiques, valoriser la commune, favoriser l'infiltration des eaux pluviales....

**Desserte des ordures ménagères et tri sélectif**

Les conteneurs devront être enterrés ou semi enterrés.

**POINTS SUR LES RESEAUX**

Tous les réseaux sont en capacité suffisante en périphérie de la zone.

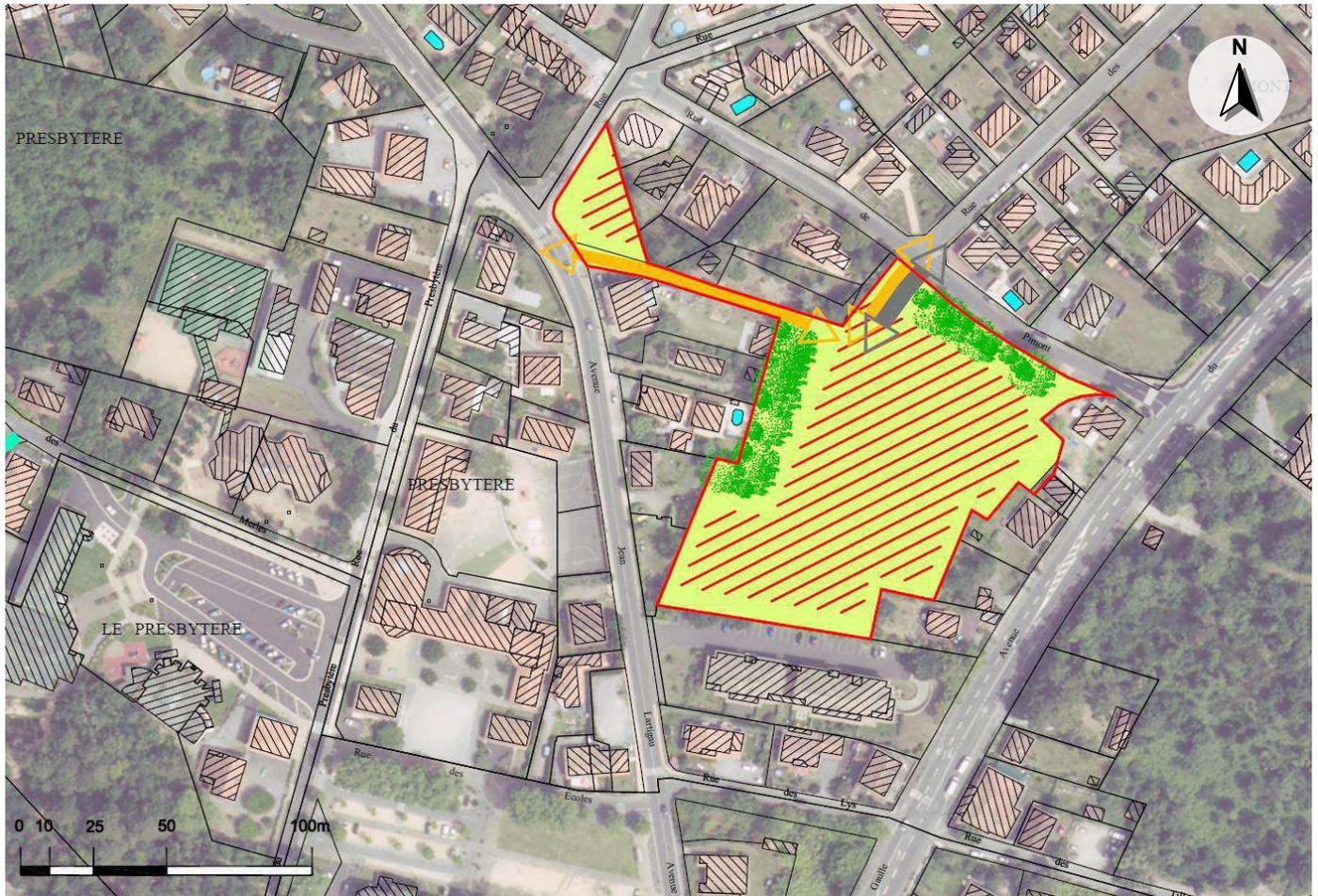
La commune fera le point avec ERDF et les autres concessionnaires.



\*Transmission électronique via le Tiers de Télétransmission homologué « Landespublic » (AEP1)

## OAP, COMMUNE DE LABENNE

### 2. ZONES UHB ET UHB1 - LIEU-DIT « PIMONT »



#### Légende

-  Zone ouverte à l'urbanisation
-  Zone constructible
-  Principe de voie de desserte
-  Principe de liaison douce piétons/cycles/PMR
-  Trame verte à préserver





## PRINCIPES SPECIFIQUES A LA ZONE

**SUPERFICIE DE LA ZONE** : 1,18 hectare (11817 m<sup>2</sup>)

\*Transmission électronique via le Tiers de Télétransmission homologué « Landespublic » (AEP1)

**MODALITES OPERATOIRES** : une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.

Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

#### Habitat

Prévoir des logements collectifs en R+2 ainsi que des logements en accession R+2+combles et de l'habitat groupé en R+1.

20% du nombre total de logement doivent être des logements locatifs sociaux.

Cette répartition vise à bénéficier de la proximité du site par rapport au centre-ville et notamment par rapport aux commerces et services qui y sont présents,

Enjeux de co-visibilité réduits dus à l'existence d'un couvert végétal.

#### Densité

Prévoir une densité maximum de 70 logements par hectare (par hectare réellement constructible, hors 30% non constructibles liés aux espaces publics (voirie, espaces verts...), EBC...).

#### Implantation du bâti

L'orientation du faîtage principal du toit sera réalisée de préférence parallèlement à la voirie tout en recherchant une orientation bioclimatique des constructions. L'implantation des constructions devra en outre être conforme aux dispositions du règlement local d'urbanisme.

#### Mixité des fonctions

Le site étant localisé à proximité du centre-ville, il sera destiné principalement à des logements pour densifier le centre-ville et limiter les déplacements des futurs habitants.

#### Principe de points d'accroche et voirie

Prévoir un accès entrant et sortant au Nord-Est de la zone, depuis la rue de Pimont.

Toutes les constructions ou tous les lots seront distribués par la voirie interne, sauf impossibilité technique et après avis des services concernés.

Privilégier un aménagement de la voirie en « zone de rencontre » pour sécuriser les déplacements, favoriser le lien social, limiter les nuisances liées au bruit et garantir ainsi la qualité du cadre de vie.

#### Déplacements doux

**Prescription** : aménager une liaison douce raccordant le Nord de la zone à l'Avenue Jean Lartigau.

#### Stationnement

Aménager un parking pour les visiteurs en entrée de zone pour limiter les nuisances liées à la circulation des véhicules. Le nombre et le type de places sont fixés dans le Règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Les aires de stationnement entièrement imperméabilisées sont proscrites.

Possibilité de réaliser du stationnement en sous-sol sous réserve de production d'une étude de sol et de remontée de nappe phréatique.

#### Couvert végétal

Conserver la trame végétale identifiée sur le schéma ainsi que l'intégralité du couvert, hors zone constructible.

#### Espace structurant

La zone étant située à proximité du centre-ville où sont regroupés de nombreux services et espaces de rencontre (espaces publics,...), son aménagement n'implique pas nécessairement la création d'un espace structurant (espace public, aire de jeux, autre).

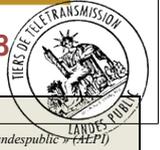
#### Gestion des eaux pluviales

Privilégier lorsque l'emprise le permet une gestion et un traitement des eaux pluviales sous forme de noues paysagères le long de la voie de desserte, au niveau des parkings, dans le souci de renforcer le maillage des continuités écologiques, valoriser la commune, favoriser l'infiltration des eaux pluviales....

#### Desserte des ordures ménagères et de tri sélectif

Les conteneurs devront être enterrés ou semi enterrés.

## POINTS SUR LES RESEAUX

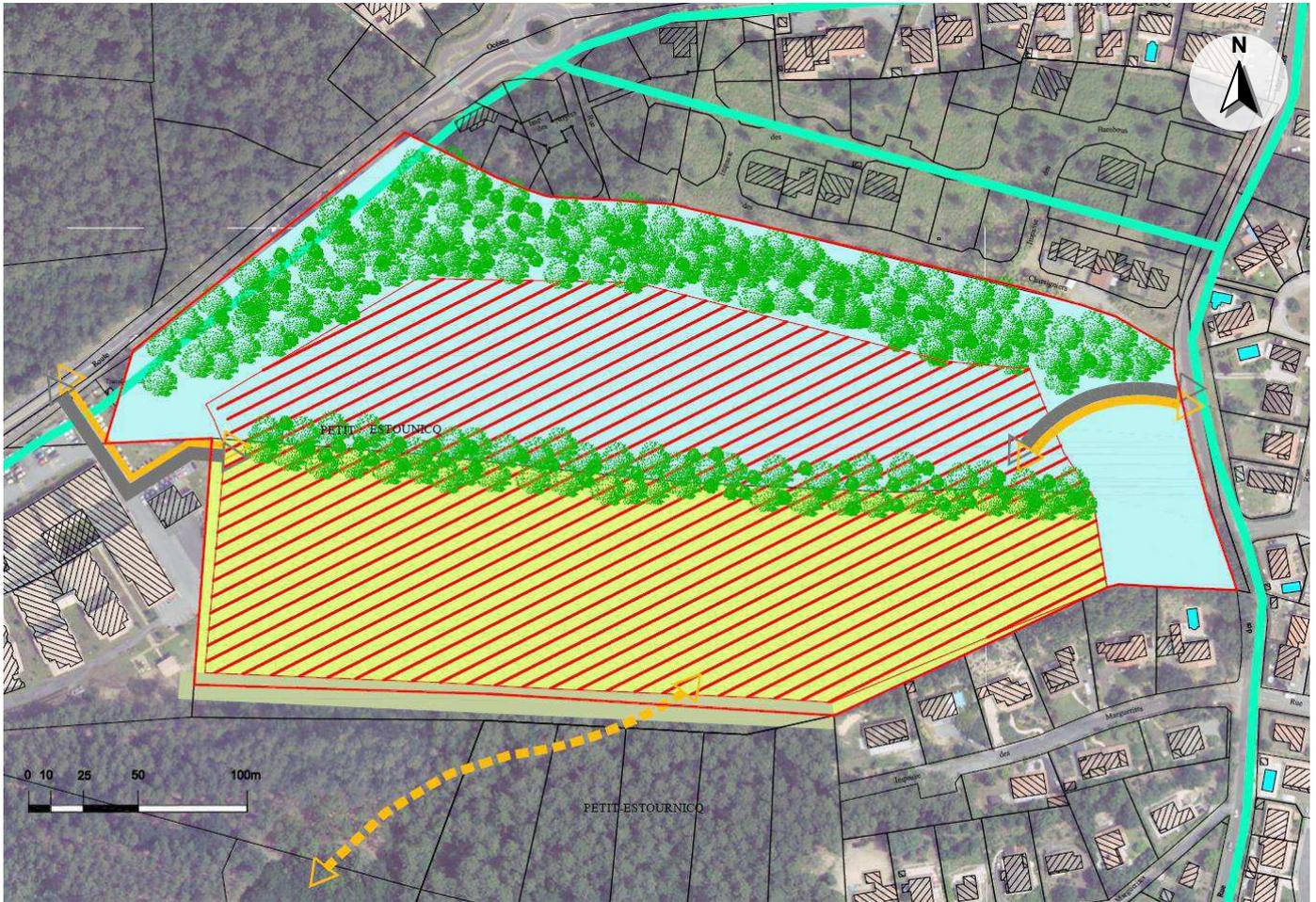


## OAP, COMMUNE DE LABENNE

Tous les réseaux sont en capacité suffisante en périphérie de la zone.  
La commune fera le point avec ERDF et les autres concessionnaires.

\*Transmission électronique via le Tiers de Télétransmission homologué « Landespublic » (AEP1)

### 3. ZONE AUhc - LIEU-DIT « PETIT ESTOUNICQ »



#### Légende

-  Zone ouverte à l'urbanisation
-  Zone à ouvrir à l'urbanisation en seconde phase
-  Principe de voie de desserte
-  Principe de liaison douce piétons/cycles/PMR
-  Principe de liaison douce piétons/cycles/PMR à prévoir ultérieurement
-  Trame verte à préserver
-  Zone constructible
-  Liaisons cyclables existantes ou projetées
-  Pare-feu



**PRINCIPES SPECIFIQUES A LA ZONE****SUPERFICIE DE LA ZONE** : 9,47 ha (94648 m<sup>2</sup>) ;

**MODALITES OPERATOIRES** : une opération d'ensemble pouvant être menée en plusieurs phases. Dans ce cas, partir de Sud vers le Nord.  
Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT :****Habitat**

Prévoir des logements collectifs en R + combles pour les raisons suivantes :

- enjeux de co-visibilité réduits dus à l'existence d'un couvert végétal.

20% du nombre total de logement doivent être des logements locatifs sociaux.

Prévoir également des habitations pavillonnaires et groupées pour favoriser la mixité sociale. Dans ce cas, les constructions seront en R+0 à R+1.

**Densité**

Prévoir une densité maximum de 30 logements par hectare (par hectare réellement constructible, hors 30% non constructibles liés aux espaces publics (voirie, espaces verts...), EBC...).

**Implantation du bâti**

L'orientation du faîtage principal du toit sera réalisée de préférence parallèlement à la voirie tout en recherchant une orientation bioclimatique des constructions. L'implantation des constructions devra en outre être conforme aux dispositions du règlement local d'urbanisme défini en cohérence avec le *Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne*.

**Principe de points d'accroche et voirie**

Prévoir un accès entrant et sortant depuis l'Avenue de l'Océan, via l'entrée de l'Institut Helio Marin et un autre comprenant une liaison douce depuis la rue des Marguerites, au Nord Est de la zone.

Prévoir également une continuité de liaison douce en lien avec la zone AUhf située au Sud ; en se calant si possible sur la pise existante.

Toutes les constructions ou tous les lots seront distribués par la voirie interne, sauf impossibilité technique et après avis des services concernés.

Les voies secondaires seront de préférence à aménager à sens unique et en « zone de rencontre » pour sécuriser les déplacements, favoriser le lien social, limiter les nuisances liées au bruit et garantir ainsi la qualité du cadre de vie.

**Déplacements doux**

**Prescription** : aménager des liaisons douces en lien avec les chemins existants à préserver.

Dans le cas de voies de desserte non aménagées en « zones de rencontre », prévoir des liaisons douces piétons/cycles le long de ces voies.

**Stationnement**

Les aires de stationnement pour les visiteurs seront à créer de préférence au niveau des entrées de zone pour limiter les nuisances liées à la circulation des véhicules. Le nombre et le type de places sont fixés dans le Règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Les aires de stationnement entièrement imperméabilisées sont proscrites.

**Couvert végétal**

Conserver les espaces boisés classés et/ou la trame végétale identifiée sur le schéma.

**Espace structurant et espaces verts**

Le site étant éloigné du centre-ville, prévoir l'aménagement d'un espace structurant (espace public, aire de jeux, autre) au sein de la zone pour favoriser les rencontres.

Prévoir une continuité des aménagements en perspective d'extensions futures.

**Traitement paysager des pare-feu**

Les opérations d'aménagement devront être conformes aux dispositions du règlement local d'urbanisme défini en cohérence avec le *Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de*



## OAP, COMMUNE DE LABENNE

**Gascogne** afin de maintenir les accès à la forêt et aux bandes inconstructibles (espaces « tampon » de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier) (distance ramenée à 6m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace public libre collectif, large de 6 m minimum le long de ces limites)). Les opérations d'ensemble devront en outre être conformes aux dispositions du règlement local d'urbanisme en matière d'espaces extérieurs des constructions, de clôtures et de plantations.

Les sections situées à l'extérieur des zones à urbaniser seront à aménager en noues paysagères dans la mesure du possible afin de renforcer les espaces « tampon ».

### **Gestion des eaux pluviales**

Privilégier lorsque l'emprise le permet une gestion et un traitement des eaux pluviales sous forme de noues paysagères le long des voies de desserte et au niveau des parkings, dans le souci de renforcer le maillage des continuités écologiques, valoriser la commune, favoriser l'infiltration des eaux pluviales....

### **Desserte des ordures ménagères et tri sélectif**

Les conteneurs devront être enterrés ou semi enterrés.

### **POINTS SUR LES RESEAUX**

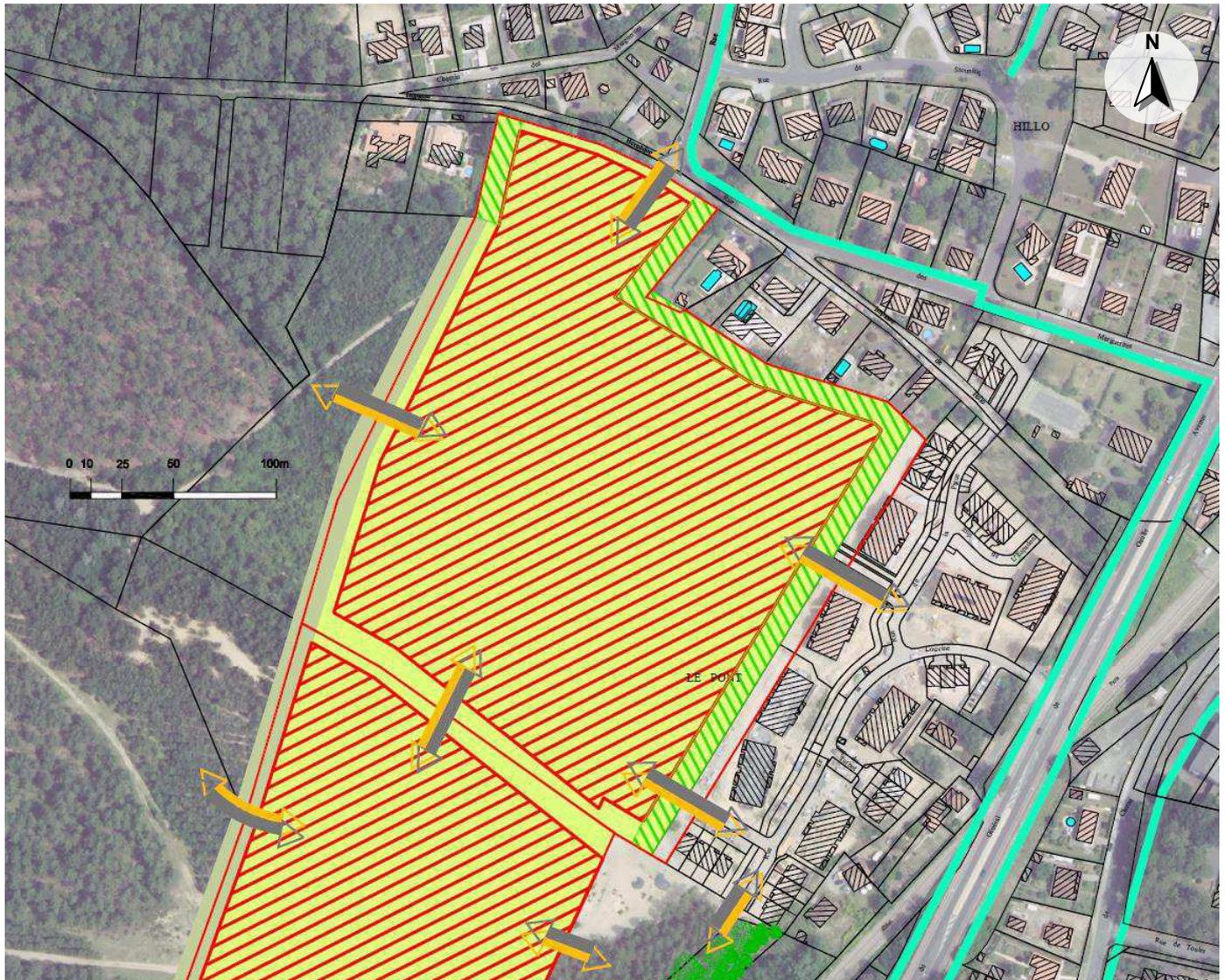
Tous les réseaux sont en capacité suffisante en périphérie de la zone.

La commune fera le point avec ERDF et les autres concessionnaires.



OAP, COMMUNE DE LABENNE

4. ZONE AUhc - LIEU-DIT « LE PONT »



Légende

-  Zone ouverte à l'urbanisation
-  Principe de voie de desserte
-  Principe de liaison douce piétons/cycles/PMR
-  Liaisons cyclables existantes ou projetées
-  Zone constructible
-  Pare-feu
-  Espace Boisé Classé



**PRINCIPES SPECIFIQUES A LA ZONE****SUPERFICIE DE LA ZONE** : 5,91 ha (59125 m<sup>2</sup>) ;\*Transmission électronique via le Tiers de l'électronique homologue « Landespublic » (AEP1)

**MODALITES OPERATOIRES** : une opération d'ensemble pouvant être menée en plusieurs phases. Dans ce cas, partir du Nord vers le Sud.  
Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT :****Habitat**

Prévoir des logements collectifs en R + 2 pour les raisons suivantes :

- continuité avec logements collectifs existants situés à l'Est,
- proximité du site par rapport à la gare SNCF,
- enjeux de co-visibilité réduits dus à l'existence d'un couvert végétal.

20% du nombre total de logement doivent être des logements locatifs sociaux.

Prévoir également des habitations pavillonnaires et groupées pour favoriser la mixité sociale. Dans ce cas, les constructions seront en R+0 à R+1.

**Densité**

Prévoir une densité maximum de 30 logements par hectare (par hectare réellement constructible, hors 30% non constructibles liés aux espaces publics (voirie, espaces verts...), EBC...).

**Implantation du bâti**

L'orientation du faîtage principal du toit sera réalisée de préférence parallèlement à la voirie tout en recherchant une orientation bioclimatique des constructions. L'implantation des constructions devra en outre être conforme aux dispositions du règlement local d'urbanisme défini en cohérence avec le *Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne*.

**Principe de points d'accroche et voirie**

Prévoir un accès entrant et sortant depuis la rue des Marguerites, ainsi que des liaisons inter-quartiers avec les quartiers existants et futurs.

Toutes les constructions ou tous les lots seront distribués par la voirie interne, sauf impossibilité technique et après avis des services concernés.

Les voies secondaires seront de préférence à aménager à sens unique et en « zone de rencontre » pour sécuriser les déplacements, favoriser le lien social, limiter les nuisances liées au bruit et garantir ainsi la qualité du cadre de vie.

**Déplacements doux**

**Prescription** : aménager des liaisons douces en lien avec les chemins existants à préserver.

Dans le cas de voies de desserte non aménagées en « zones de rencontre », prévoir des liaisons douces piétons/cycles le long de ces voies.

**Stationnement**

Les aires de stationnement pour les visiteurs seront à créer de préférence au niveau des entrées de zone pour limiter les nuisances liées à la circulation des véhicules. Dans tous les cas, le stationnement le long des voies est possible. Le nombre et le type de places sont fixés dans le Règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Les aires de stationnement entièrement imperméabilisées sont proscrites.

**Couvert végétal**

Conserver les espaces boisés classés et/ou la trame végétale identifiée sur le schéma.

**Espace structurant et espaces verts**

Le site étant éloigné du centre-ville, prévoir l'aménagement d'un espace structurant (espace public, aire de jeux, autre) au sein de la zone pour favoriser les rencontres.

Prévoir une continuité des aménagements en perspective d'extensions futures.

**Traitement paysager des pare-feu**

Les opérations d'aménagement devront être conformes aux dispositions du règlement local d'urbanisme défini en cohérence avec le *Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de*



## OAP, COMMUNE DE LABENNE

*Gascogne* afin de maintenir les accès à la forêt et aux bandes inconstructibles (espaces « tampon » de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier) (distance ramenée à 6m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace public libre collectif, large de 6 m minimum le long de ces limites)). Les opérations d'ensemble devront en outre être conformes aux dispositions du règlement local d'urbanisme en matière d'espaces extérieurs des constructions, de clôtures et de plantations.

Les sections situées à l'extérieur des zones à urbaniser seront à aménager en noues paysagères dans la mesure du possible afin de renforcer les espaces « tampon ».

### **Gestion des eaux pluviales**

Privilégier lorsque l'emprise le permet une gestion et un traitement des eaux pluviales sous forme de noues paysagères le long des voies de desserte et au niveau des parkings, dans le souci de renforcer le maillage des continuités écologiques, valoriser la commune, favoriser l'infiltration des eaux pluviales....

### **Desserte des ordures ménagères et tri sélectif**

Les conteneurs devront être enterrés ou semi enterrés.

### **POINTS SUR LES RESEAUX**

Tous les réseaux sont en capacité suffisante en périphérie de la zone.

La commune fera le point avec ERDF et les autres concessionnaires.



OAP, COMMUNE DE LABENNE

5. ZONE AUhb – LIEU-DIT « LE PONT SUD »



Légende

-  Zone ouverte à l'urbanisation
-  Principe de voie de desserte
-  Principe de liaison douce piétons/cycles/PMR
-  Trame verte à préserver
-  Zone constructible
-  Pare-feu
-  Espace vert collectif destiné à intégrer une noue paysagère
-  Espace boisé Classé
-  Jardins partagés ou familiaux





## PRINCIPES SPECIFIQUES A LA ZONE

**SUPERFICIE DE LA ZONE** : 4,17 hectares (41733 m<sup>2</sup>)

**MODALITES OPERATOIRES** : une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.  
Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

#### Développement durable

La démarche d'écoquartier implique un niveau d'exigence élevé concernant les enjeux de développement durable. Ainsi il est nécessaire de :

- Garantir un accès optimal aux commerces, services et équipement situés à proximité (gare, centre commercial) ainsi qu'aux quartiers voisins afin d'aménager un espace de mixité fonctionnelle au sud de Labenne.
- Gérer les déplacements en limitant l'usage de la voiture à l'intérieur de la zone comme vers l'extérieur et en favorisant l'usage des modes doux (marche, vélo) et les transports en commun (gare à proximité).
- Favoriser la présence de biodiversité au sein de la zone.
- Garantir que toutes les constructions seront à énergie positive.

#### Habitat

Prévoir des logements collectifs en R+2 sur le secteur AUhb pour les raisons suivantes :

- proximité du site par rapport à la gare SNCF,
- enjeux de co-visibilité réduits dus à l'existence d'une trame verte.

20% du nombre total de logement doivent être des logements locatifs sociaux.

Intégrer également des habitations groupées pour mieux favoriser la mixité sociale.

#### Densité

Prévoir une densité maximum de 40 logements/ha (par hectare réellement constructible, hors 50% non constructibles liés aux espaces publics (voirie, espaces verts...), EBC...),

#### Implantation du bâti

- Rechercher une exposition optimale des constructions afin de limiter les ressources en énergie tout en adaptant leur implantation par rapport aux contraintes du relief.
- Privilégier une exposition favorable des jardins au sud, ou éventuellement au sud-est et au sud-ouest.
- Pour optimiser l'espace des lots, garantir une certaine densité et obtenir une trame urbaine cohérente et harmonieuse, il est recommandé d'implanter les constructions sur au moins l'une des limites séparatives et/ou en mitoyenneté. Eviter ainsi les constructions au milieu de la parcelle générant des espaces résiduels souvent mal traités ou mal exposés.
- L'implantation des constructions devra en outre être conforme aux dispositions du règlement local d'urbanisme défini en cohérence avec le *Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne*.

#### Constructions

Maîtriser l'énergie par une approche bioclimatique des constructions

- Proposer des formes de bâties adaptées aux exigences bioclimatiques et de réduction des énergies.

Garantir une unité du quartier sur le plan architectural avec :

- Recherche de typologies diversifiées mais avec un vocabulaire architectural cohérent à déterminer ;
- Recherche d'une harmonie des matériaux et des teintes.

#### Principe de points d'accroche et voirie

Les entrées et sorties principales de la zone se feront depuis la rue de Louvine. Prévoir une continuité des aménagements en perspective d'extensions futures.

Permettre une maîtrise de la place de la voiture en limitant les emprises de voirie et en privilégiant :

- des voies à sens unique,
- des zones de rencontre.

**Déplacements doux****Prescription :**

Favoriser le lien social, les rencontres et garantir un cadre de vie convivial et de qualité pour les habitants à travers :

- les zones de rencontre,
- des liaisons douces : établir un réseau de liaisons douces qui soit :
  - o accessible aux piétons/cycles et PMR,
  - o en continuité avec les pistes cyclables existantes,
  - o en lien avec les autres quartiers,
- Intégrer des parkings pour les vélos, notamment pour les logements collectifs.

**Stationnement**

Les aires de stationnement pour les visiteurs seront à créer de préférence en entrée de zone pour limiter les nuisances liées à la circulation des véhicules. Dans tous les cas, le stationnement se fera de manière groupé. Le nombre et le type de places sont fixés dans le Règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Prévoir cependant quelques places de stationnement pour les PMR au sein du quartier.

Les aires de stationnement entièrement imperméabilisées sont proscrites. Elles devront être sous couvert végétal et fractionnées par des séquences végétales, ou sous de nouveaux procédés.

**Couvert végétal**

Conserver les espaces boisés classés et/ou la trame végétale identifiée sur le schéma.

**Espace structurant et espaces verts**

Aménager un parc public au sein de la zone, tout en assurant sa liaison avec les quartiers existants répartis autour;  
Aménager un bassin de récupération des eaux pluviales en noue paysagère.

L'ensemble des espaces verts devra représenter au minimum **30%** de la superficie de la zone pour :

- constituer un espace de respiration au sein de ce secteur urbain relativement dense,
- créer des espaces de vie conviviaux et favoriser ainsi les rencontres et le lien social.
- Assurer le maillage des corridors biologiques...

Intégrer des espaces verts collectifs et des jardins partagés ou familiaux contribuant à favoriser les rencontres ;

Aménager des espaces publics, collectifs et privés « ouverts ».

Assurer la continuité des corridors biologiques et la biodiversité au travers de la trame verte existante, des espaces verts à créer, des espaces privés, notamment à travers la mise en place de haies champêtres ou mixtes pour les clôtures...

Créer à ce titre des espaces verts en lien avec les entités urbaines et paysagères du secteur, se raccrochant et/ou s'appuyant sur la trame verte existante.

Intégrer des essences adaptées au contexte et au climat local pour :

- assurer une bonne intégration et pérennité du projet ;
- limiter les apports en eau et les intrants....

Intégrer des essences à feuillage caduque et persistant ainsi que des essences mellifères pour :

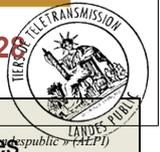
- maintenir la biodiversité....

**Traitement paysager des pare-feu**

Les opérations d'aménagement devront être conformes aux dispositions du règlement local d'urbanisme défini en cohérence avec le *Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne* afin de maintenir les accès à la forêt et aux bandes inconstructibles (espaces « tampon » de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier) (distance ramenée à 6m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace public libre collectif, large de 6 m minimum le long de ces limites)).

Les opérations d'ensemble devront en outre être conformes aux dispositions du règlement local d'urbanisme en matière d'espaces extérieurs des constructions, de clôtures et de plantations.

Les sections situées à l'extérieur des zones à urbaniser seront à aménager en noues paysagères dans la mesure du possible afin de renforcer les espaces « tampon ».



## OAP, COMMUNE DE LABENNE

### **Gestion des eaux pluviales**

Privilégier lorsque l'emprise le permet une gestion et un traitement des eaux pluviales sous forme de noues paysagères le long de la voie de desserte, au niveau des parkings, dans le souci de renforcer le maillage des continuités écologiques, valoriser la commune, favoriser l'infiltration des eaux pluviales....

### **Desserte des ordures ménagères et tri sélectif**

Les conteneurs devront être enterrés ou semi enterrés.

### **POINTS SUR LES RESEAUX**

Tous les réseaux sont en capacité suffisante en périphérie de la zone.  
La commune fera le point avec ERDF et les autres concessionnaires.



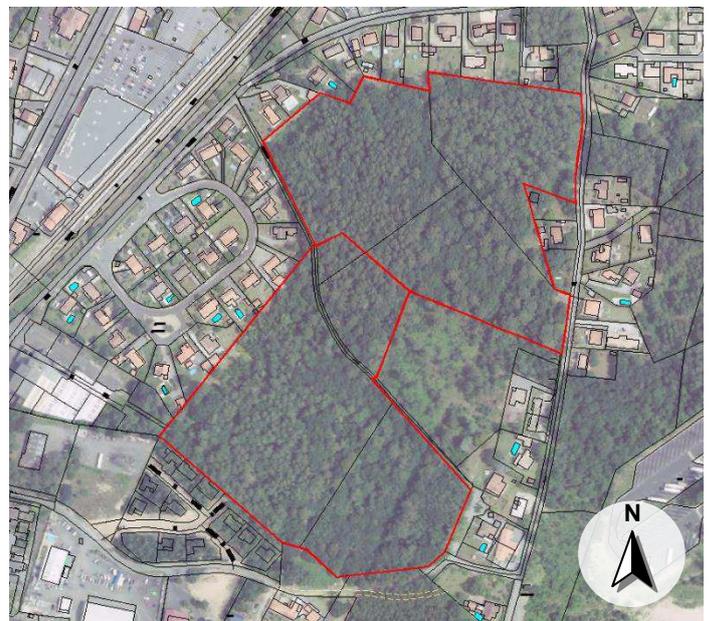
OAP, COMMUNE DE LABENNE

6. ZONE AUha – LIEU-DIT « LAGUERRE »



Légende

-  Zone ouverte à l'urbanisation (phase 1)
-  Zone à ouvrir à l'urbanisation en seconde tranche (phase 2)
-  Principe de voie de desserte
-  Principe de liaison douce piétons/cycles/PMR
-  Chemin existant à préserver et à réaménager pour les piétons/cycles
-  Liaisons cyclables existantes ou projetées
-  Trame verte à préserver
-  Trame verte à préserver et à aménager en espace vert commun
-  Coulée verte
-  Espace tampon végétalisé
-  Espace central de quartier
-  Tuc : espace vert à préserver





## PRINCIPES SPECIFIQUES A LA ZONE

**SUPERFICIE DE LA ZONE** : Phase 1 : 4,14 hectares (41422 m<sup>2</sup>) ; Phase 2 : 4,41 ha (44069 m<sup>2</sup>)

**MODALITES OPERATOIRES** : Une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.

Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

#### Habitat

Une parcelle d'environ 7000m<sup>2</sup> (surface hors voiries, stationnement et espaces communs) sera destinée à accueillir des logements collectifs en R+1 pour les raisons suivantes :

- proximité du site par rapport à la gare SNCF et notamment par rapport aux commerces et services de proximité qui sont présents le long de la RD810,
- enjeux de co-visibilité réduits dus à l'existence d'un couvert végétal.

Prévoir également des habitations pavillonnaires en R+0 à R+1.

#### Densité

##### **Phase 1 :**

Prévoir une densité maximum de 30 logements par hectare (par hectare réellement constructible, hors 30% non constructibles liés aux espaces publics (voirie, espaces verts...)).

##### **Phase 2**

**Cette phase pourra être urbanisée** lorsque la phase n°1 sera terminée et occupée à 90%.

Prévoir une densité maximum de 15 logements par hectare (par hectare réellement constructible, hors 30% non constructibles liés aux espaces publics (voirie, espaces verts...)).

#### Implantation du bâti

L'orientation du faîtage principal du toit sera réalisée de préférence parallèlement à la voirie tout en recherchant une orientation bioclimatique des constructions.

#### Principe de points d'accroche et voirie

Aménager une voie principale de desserte reliant la phase n°1 à la phase n°2, dont les accès se feront depuis la rue de l'Aubour et au Nord Est de la phase n°2, depuis la rue de Toulet.

Le réseau de voies secondaires sera à aménager à sens unique, et dans la mesure du possible en zone de rencontre pour sécuriser les déplacements, favoriser le lien social, limiter les nuisances liées au bruit et garantir ainsi la qualité du cadre de vie.

#### Déplacements doux

##### **Prescription :**

Prévoir des liaisons douces piétons/cycles le long de l'axe principal à double sens et le long des autres voies si ces dernières ne sont pas aménagées en « zones de rencontre ». Ces liaisons seront connectées aux liaisons, à développer, vers la zone multimodale de la gare (grâce à un accès à l'est qui permet la traversée des voies) et le centre bourg (par la rue du Marais).

#### Stationnement

Les aires de stationnement pour les visiteurs seront à créer de préférence en entrée de zone pour limiter les nuisances liées à la circulation des véhicules. Le nombre et le type de places seront à adapter à l'usage.

Les aires de stationnement entièrement imperméabilisées sont proscrites.

#### Couvert végétal

Conserver les espaces boisés et la trame végétale identifiée sur le schéma pour assurer des zones « tampons » avec les habitations existantes.

#### Espace structurant et espaces verts

Le site étant éloigné du centre-ville, prévoir l'aménagement d'un espace structurant (espace public, aire de jeux, autre) au sein de la zone pour favoriser les rencontres.

Prévoir une continuité des aménagements en perspective d'extensions futures.

#### Gestion des eaux pluviales



## OAP, COMMUNE DE LABENNE

Privilégier lorsque l'emprise le permet une gestion et un traitement des eaux pluviales sous forme de noues paysagères le long de la voie de desserte, au niveau des parkings, dans le souci de renforcer le maillage des continuités écologiques, valoriser la commune, favoriser l'infiltration des eaux pluviales....

### **Desserte des ordures ménagères et tri sélectif**

Les conteneurs devront être enterrés ou semi enterrés.

### **POINTS SUR LES RESEAUX**

Tous les réseaux sont en capacité suffisante en périphérie de la zone.

La commune fera le point avec ERDF et les autres concessionnaires.

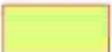


OAP, COMMUNE DE LABENNE

7. ZONE AUe – LIEU-DIT « HOUSQUIT »



Légende

-  Zone ouverte à l'urbanisation
-  Principe de voie de desserte
-  Pare-feu



**PRINCIPES SPECIFIQUES A LA ZONE****SUPERFICIE DE LA ZONE** : 4 hectares (4010 m<sup>2</sup>)

\*Transmission électronique via le Tiers de l'électronique homologue « Landespublic » (AEP1)

**MODALITES OPERATOIRES** : une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.

Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

Les espaces d'activités d'aspect homogène et maîtrisé concourent grandement à valoriser un paysage. Les espaces jouant le rôle de vitrine sont donc à traiter avec le plus grand soin et doivent être composés de manière rigoureuse : choix et respect d'un alignement le long de la RD810 voies, harmonie et qualité des façades principales, traitement paysager de leurs abords, création d'échappées visuelles, etc.

Il sera donc impératif de prévoir :

- une bande végétalisée de 15 m sur la partie commune ou publique longeant la RD810 voies (plantations et entretien à la charge du maître d'ouvrage ou de l'association des co-lotis) pour s'assurer d'une continuité dans l'aménagement paysager et de l'entretien des végétaux.
- Une bande végétalisée d'au moins 5 m de largeur sur parties privatives, à l'arrière ou dans le prolongement de ce recul.

Pour la bande végétalisée sur partie commune ou publique, prévoir la plantation d'arbres de haute tige de type chênes rouvres....

Ces arbres seront espacés de 10 m ou plantés par bouquets pour laisser des percées visuelles s'ouvrant sur la zone d'activités. Ils seront d'autre part plantés à 2 m de la limite séparative. Ils auront pour vocation :

- d'intégrer la zone d'activités,
- de limiter l'impact visuel de la zone d'activités vis-à-vis du paysage,
- d'atténuer les nuisances sonores liées au trafic de la voie express,

Cet alignement d'arbres sera renforcé par la plantation d'arbustes d'essences locales à faible développement afin de renforcer la valorisation de la zone d'activités.

**Traitement des limites**

- **Pour les limites séparatives**, prévoir la plantation d'arbres de haute tige de type chênes pédonculés, chênes rouvres..., et d'arbustes d'essences locales de faible et moyen développement.
- **Pour les limites privatives** longeant les voies de desserte, il sera impératif de prévoir une bande végétalisée d'1,50m à 2 m (plantations et entretien à la charge du maître d'ouvrage ou de l'association des co-lotis) pour s'assurer d'une continuité dans l'aménagement paysager et de l'entretien des végétaux
- **Pour les clôtures** :  
Les murets et talus seront à éviter le long des limites séparatives afin de favoriser l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales et pour ne pas créer d'obstacles pour la faune.  
Elles seront donc matérialisées par des grillages :
  - les mailles des grillages devront être suffisamment larges pour permettre le passage des hérissons.
  - Leurs teintes devront également assurer leur intégration dans le paysage. En conséquence, exclure le blanc. Prévoir d'autre part une harmonisation des clôtures grillagées sur l'ensemble de la zone, que ce soit au niveau des teintes et de la structure.
- Pour les portails d'entrées d'activités, prévoir également une certaine homogénéité.

**Implantation du bâti**

Les constructions seront implantées à 75 mètres par rapport à l'axe de la RD810 et à 10 mètres par rapport à l'axe des voies de desserte.

Une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire par rapport aux voies de desserte sera imposée de manière à avoir un ensemble ordonnancé, structuré et cohérent.

D'autre part, l'orientation du bâti se fera de façon à privilégier une exposition Sud/Sud-Est ou Sud/Sud-Ouest dans la mesure du possible, afin de capter et d'optimiser au mieux le rayonnement solaire et d'économiser les sources d'énergie.

L'implantation des constructions devra en outre être conforme aux dispositions du règlement local d'urbanisme défini en cohérence avec le *Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne*.



### **Principe de points d'accroche et voirie**

L'accès principal de la zone se fera depuis la voirie existante de la zone artisanale.

### **Stationnement**

Afin d'avoir un ensemble ordonné et cohérent, les espaces de circulation et de stationnement seront structurés de telle sorte à être parallèles ou perpendiculaires soit aux voies de desserte, soit aux bâtiments, soit aux limites séparatives.

D'autre part, afin d'atténuer l'impact visuel lié aux surfaces de stationnement, il s'agira de :

- casser les grandes surfaces imperméabilisées de parking par l'emploi de revêtements drainants (concassé, stabilisé traité ou encore enrobé drainant) favorisant l'infiltration des eaux pluviales, ou par l'utilisation de dalles engazonnées (existe pour le stationnement PL).
- Dissimuler les aires de stationnement, ou, au contraire, les utiliser comme éléments structurants.
- Fractionner les grandes aires de stationnement par des séquences végétales : structuration des espaces en plusieurs masses de plusieurs importances, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnement.
- L'insertion de bandes végétales au sein des étendues d'enrobé des parkings permet de rompre la monotonie de ces espaces.
- Rythmer le stationnement par le végétal : îlots verts, mail planté... permettent de diminuer son impact visuel.
- Possibilité d'aménager les aires de stationnement en arrière-plan ou de manière latérale plutôt qu'en premier plan des bâtiments.
- Dimensionner correctement les capacités d'accueil au moment de la conception, en fonction des activités et de leur évolution.
- Créer des noues au niveau des grands espaces de stationnement pour recueillir une partie des eaux pluviales et différer leur évacuation vers le réseau d'assainissement. Ces noues joueront donc un rôle tampon contribuant à éviter la saturation du réseau.

### **Couvert végétal**

Conserver 10% du couvert végétal.

### **Gestion des eaux pluviales**

Plusieurs dispositifs permettent de ralentir le flux de l'eau et d'intégrer au maximum la rétention de l'eau au fur et à mesure de son parcours.

#### **Sur chaque parcelle privée :**

- Des fossés en pied de talus et en périphérie de parcelle permettent de recueillir les eaux de toiture et de parking ;
- Un ouvrage à débit différé au point le plus bas de la parcelle draine l'eau vers les fossés publics.
- La collecte des eaux pluviales à la parcelle responsabilise chaque propriétaire qui doit assurer un curage bisannuel. Ce n'est donc pas la collectivité qui supporte le coût.

#### **Sur le domaine public :**

Prévoir un espace de récupération des eaux pluviales à aménager en noue paysagère.

Un traitement paysager de ces espaces est donc nécessaire pour atténuer leur impact.

### **Traitement des espaces de stockage et de livraison**

**Créer des masques végétaux :** réduire l'emprise au sol des espaces nécessaires à la circulation et à la manœuvre pour libérer des surfaces qui pourront être végétalisées ;

#### **Aménager des emplacements discrets :**

- les disposer à l'arrière ou sur les côtés plutôt que sur une face sensible des bâtiments,
  - utilisation d'un revêtement d'aspect différent pour améliorer la lisibilité de l'espace,
  - ils seront si possible masqués par des écrans végétaux de tous côtés ;
- Leur implantation et leur aménagement devront figurer sur les plans de permis de construire.

### **Traitement paysager des pare-feu**

Les opérations d'aménagement devront être conformes aux dispositions du règlement d'urbanisme local d'urbanisme défini en cohérence avec le *Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne* afin de maintenir les accès à la forêt et aux bandes inconstructibles (espaces « tampon » de



## OAP, COMMUNE DE LABENNE

12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier) (distance portée à 20 m entre la construction de bâtiment industriel et tout peuplement de résineux ; distance portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.)). Les opérations d'ensemble devront en outre être conformes aux dispositions du règlement local d'urbanisme en matière d'espaces extérieurs des constructions, de clôtures et de plantations. Les sections situées à l'extérieur des zones à urbaniser seront à aménager en noues paysagères dans la mesure du possible afin de renforcer les espaces « tampon ».

### Desserte des ordures ménagères et tri sélectif

Les conteneurs devront être enterrés ou semi enterrés et/ou intégrés de manière paysagère.

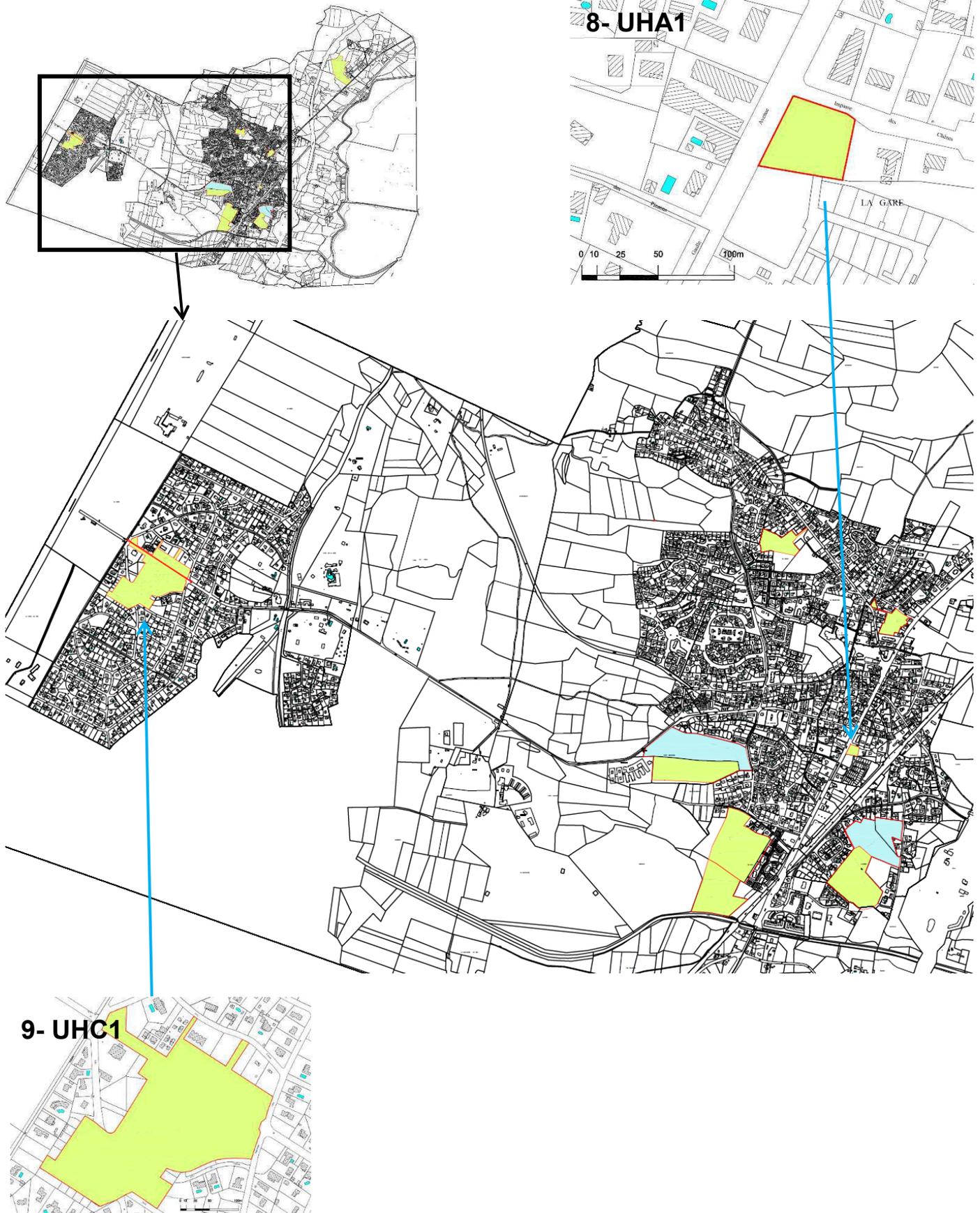
### **POINTS SUR LES RESEAUX**

La commune fera le point sur le réseau eaux usées et à travers le SPANC



## OAP, COMMUNE DE LABENNE

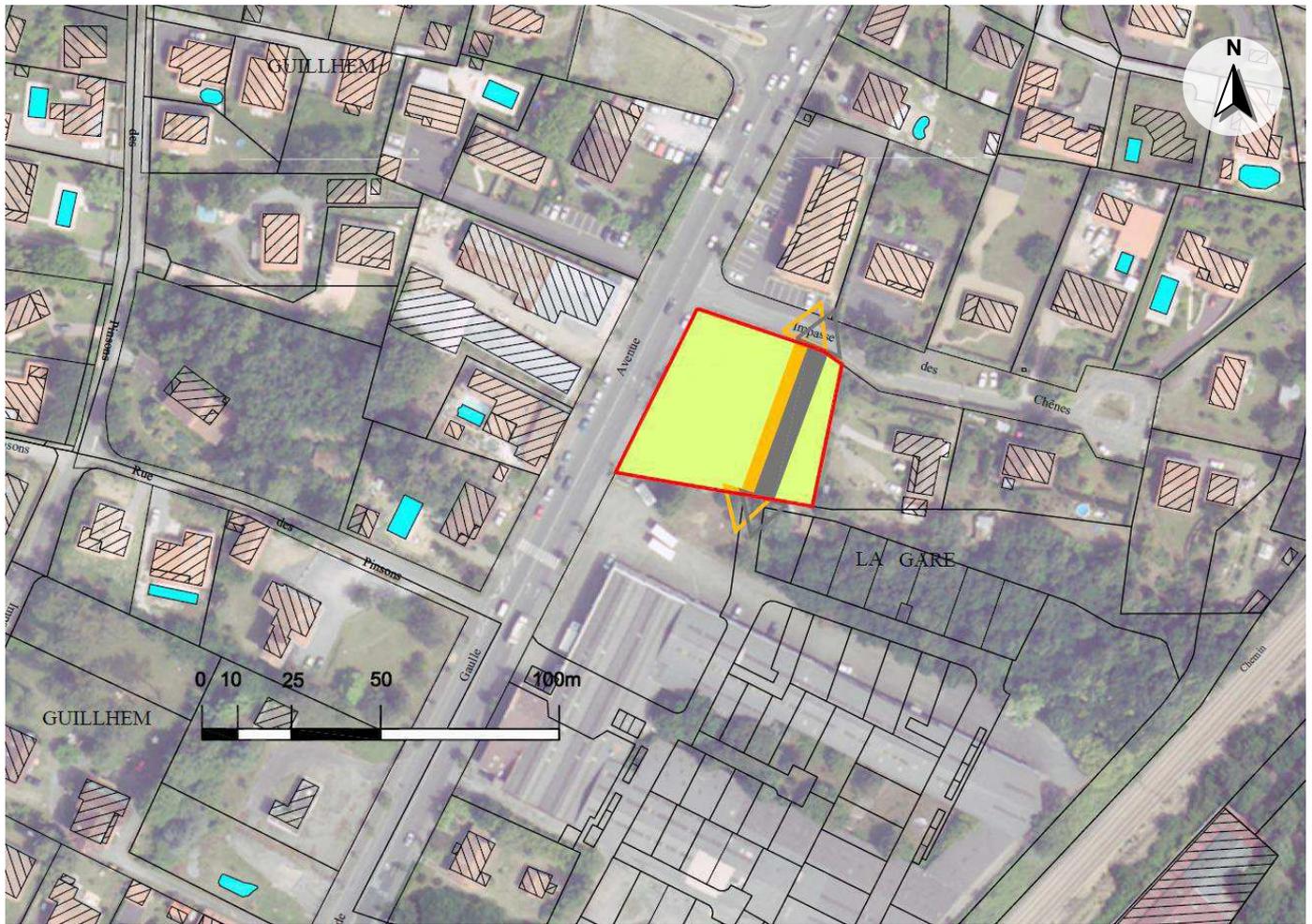
### LOCALISATION DES ZONES SOUMISES A DES OAP LIEES A DES OPERATIONS DEJA ENGAGEES DANS LE PRECEDENT PLU





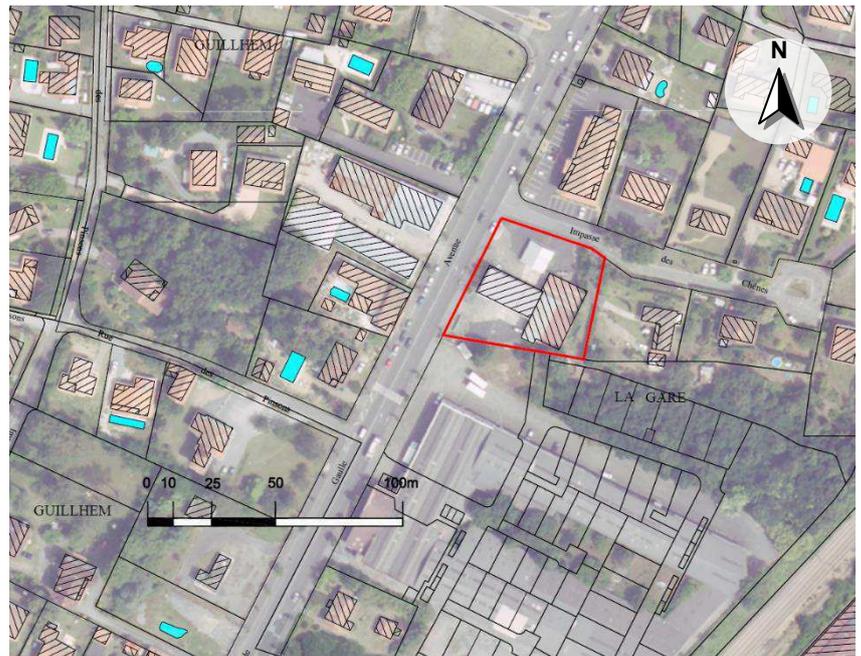
OAP, COMMUNE DE LABENNE

8. ZONE UHA1 – LIEU-DIT « LA GARE »



Légende

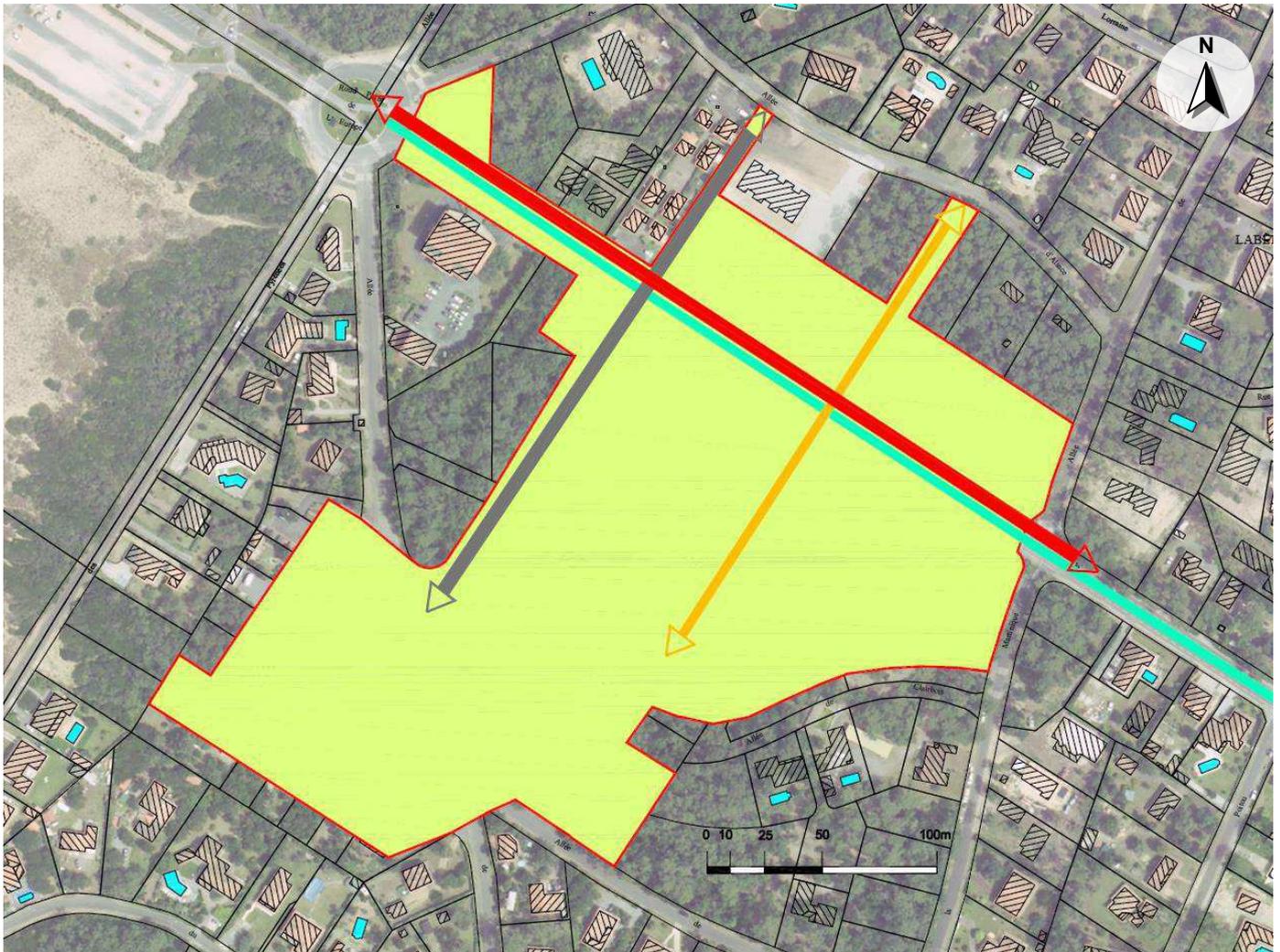
-  Zone ouverte à l'urbanisation
-  Principe de voie de desserte
-  Principe de liaison douce piétons/cycles/PMR





# 9. ZONE UHC1 – LIEU-DIT « LABENNE-OCEAN » LIEU A UN PLAN DE MASSE EN VIGUEUR

\*Transmission électronique via le Tiers de Télétransmission homologué « Landespublic » (AEP1)



## Légende

-  Zone ouverte à l'urbanisation
-  Voie existante
-  Principe de voie de desserte
-  Principe de liaison douce piétons/cycles/PMR
-  Liaisons cyclables existantes ou projetées





**RECAPITULATIF DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE EN MATIERE DE LOGEMENTS DANS  
LES DIFFERENTES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Zones faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation	Surface urbanisable en hectare	Surface en hectare réellement constructible (hors voirie, espaces verts, noues, éléments naturels à préserver, zone inondable...)	Hypothèse moyenne du nombre total de logement
1- AUha	1,67	1,17	68
2- Uhb et Uhb1	1,18	0,83	58
3- AUhc	9,47	6,63	199
4- AUhc	5,91	4,14	124
5- AUhb	4,17	2,92	117
6- AUha	8,63	6,04	181
7- AUe	9,73	6,81	0
8- Uha1	0,23	0,16	0
9- Uhc1	5,85	4,1	0
<b>TOTAL</b>	<b>46,84</b>	<b>32,8</b>	<b>747</b>



## Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud Département des Landes Commune de Labenne

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4.A REGLEMENT GRAPHIQUE



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

### Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin  
Albasud - CS 80391  
82003 MONTAUBAN Cedex  
Tél 05 63 66 44 22

### Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3  
31330 GRENADE/GARONNE  
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu  
www.urbactis.eu

VU pour être annexé à la délibération n°20171214D05A  
du Conseil Communautaire en date 14/12/2017

le Président



Pierre FROUSTEY

Dossier n°130497

Identifiant unique\*: 040-244000865-20171214-20171214D005A-DE

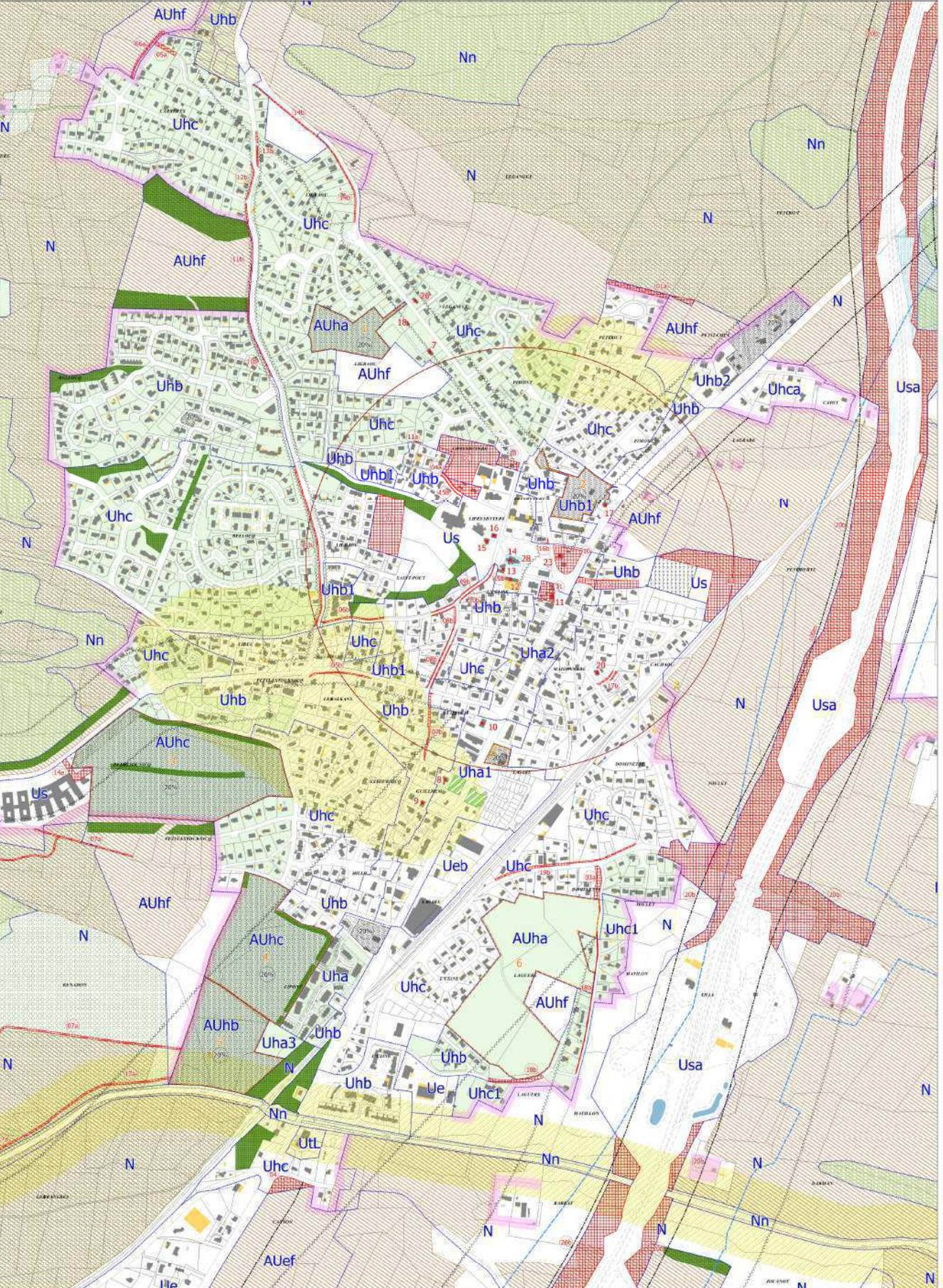
Envoyé en Préfecture, le 20/12/2017 - 11:39

Reçu en Préfecture, le 20/12/2017 - 11:50

Affiché le 20/12/2017 - 11:50



Transmission électronique via le Tiers de Télétransmission homologué (Landispublic (TTP))







## Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud

Département des Landes

Commune de Labenne

# PLAN LOCAL D'URBANISME

4.A bis

## PLAN DE MASSE



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

VU pour être annexé à la délibération n°20171214D05A  
du Conseil Communautaire en date 14/12/2017

### Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin  
Albasud - CS 80391  
82003 MONTAUBAN Cedex  
Tél 05 63 66 44 22

### Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3  
31330 GRENADE/GARONNE  
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu  
www.urbactis.eu

le Président

Pierre FROUSTEY



Dossier n°130497

# SECTEUR uhc1 PLAN DE MASSE PLACE DES LANDAIS ET ABORDS DE LA RD 126 ECHELLE 1/1500

LIMITE DE ZONE DE PLAN MASSE

ALIGNEMENT DE FACADE IMPOSE

BATIMENTS SPECIFIQUES

option 1 : batiment conserve, alignement de facade conserve au niveau de l'existant

OU

option 2 : batiment demol, alignement de facade recule

BATIMENTS PROTEGES  
(L1231.17)

BATIS A DEMOLIR

ZONE DE CONSTRUCTION,  
DIMPLANTATION DE STATIONNEMENTS ET ELEMENTS  
NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT  
DU BATIMENT RESERVEE A LA CONSTRUCTION,  
ET ACCES INTERNES,  
AUX LOCAUX ET SERVICES COMMUNS  
(RESEAUX ORDURES MENAGERS ETC)

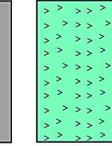
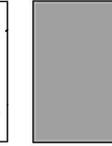
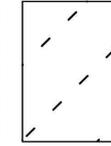
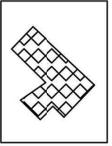
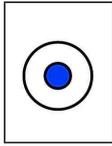
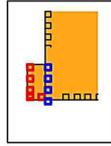
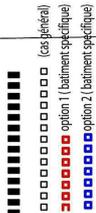
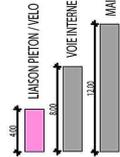
ZONE DE CONSTRUCTION,  
DIMPLANTATION DE STATIONNEMENTS ET ELEMENTS  
NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT  
DU BATIMENT RESERVEE A LA CONSTRUCTION,  
ET ACCES INTERNES,  
AUX LOCAUX ET SERVICES COMMUNS  
(RESEAUX ORDURES MENAGERS ETC)

COUVERTURE VEGETALE A PRESERVER  
OU A CREER

BATI DE LIMITE LATERALE & LIMITE LATERALE

EMPRISE DE LIASON

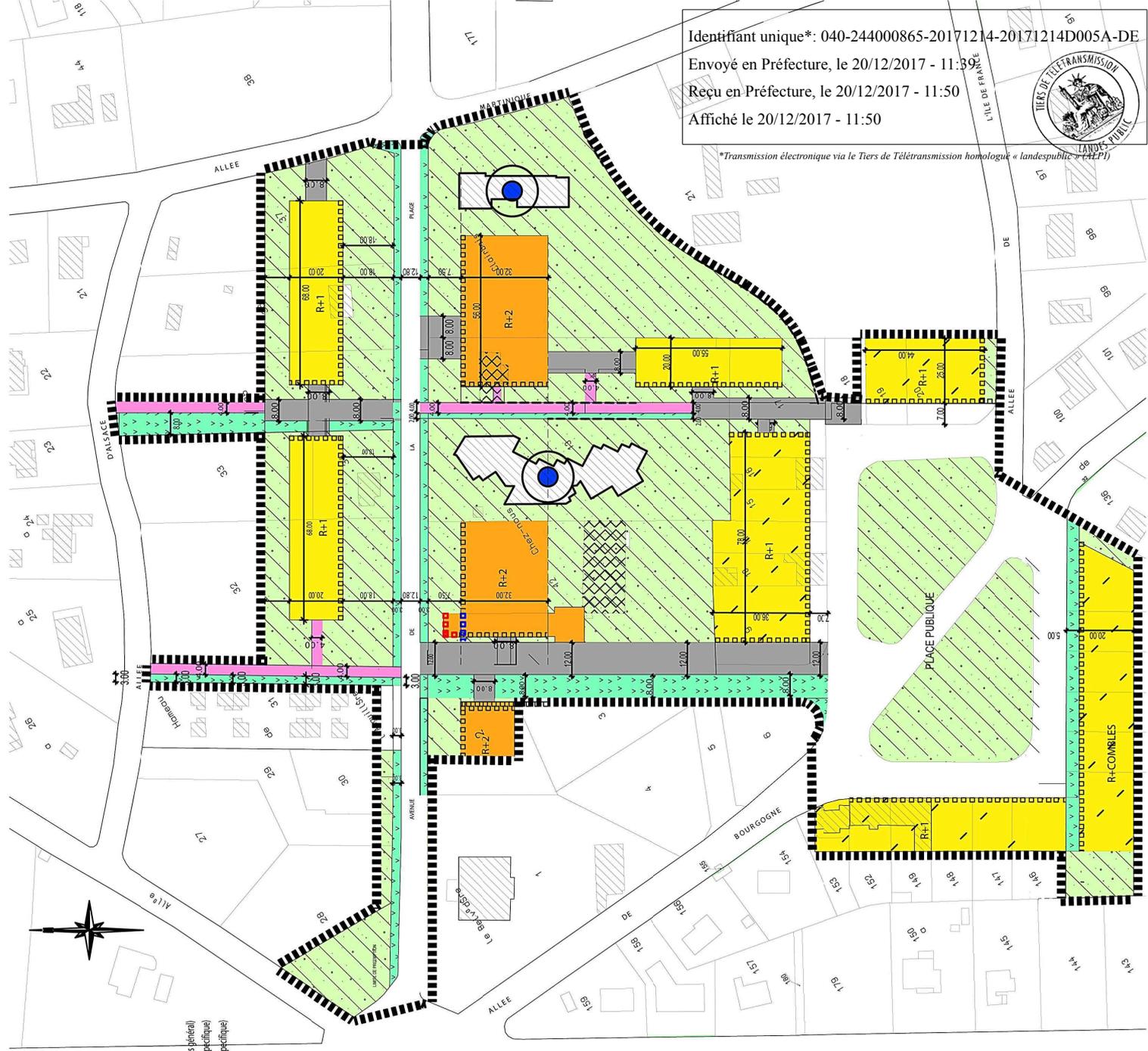
BANDE VEGETALE  
A PRESERVER OU A CREER  
SAUF ACCES



Identifiant unique\*: 040-244000865-20171214-20171214D005A-DE  
 Envoyé en Préfecture, le 20/12/2017 - 11:39  
 Reçu en Préfecture, le 20/12/2017 - 11:50  
 Affiché le 20/12/2017 - 11:50



\*Transmission électronique via le Tiers de Télétransmission homologué « Landespublic » (T3T)





## Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud

Département des Landes

Commune de Labenne

# PLAN LOCAL D'URBANISME

4.B

## REGLEMENT ECRIT



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

VU pour être annexé à la délibération n°20171214D05A  
du Conseil Communautaire en date 14/12/2017

### Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin  
Albasud - CS 80391  
82003 MONTAUBAN Cedex  
Tél 05 63 66 44 22

### Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3  
31330 GRENADE/GARONNE  
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu  
www.urbactis.eu

le Président

Pierre FROUSTEY



Dossier n°130497



# SOMMAIRE

**RLU, COMMUNE DE LABENNE**

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)</b>	<b>3</b>
ZONE UHA _____	4
ZONE UHB _____	8
ZONE UHC _____	13
ZONE US _____	20
ZONE UTK _____	24
ZONE UTP _____	28
ZONE UTL _____	32
ZONE UE _____	35
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)</b>	<b>40</b>
ZONE AUHA _____	41
ZONE AUHB _____	46
ZONE AUHC _____	52
ZONE AUE _____	58
ZONE AUHF _____	62
ZONE AUFE _____	64
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)</b>	<b>66</b>
ZONE N _____	67
ZONE NN _____	72
ZONE NAL _____	76
ZONE NTL _____	80
ZONE NCA _____	84
ZONE NR _____	87
ZONE NS _____	90
<b>LEXIQUE</b>	<b>93</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>96</b>



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

Transmission électronique via le Tiers de Télétransmission homologué « Landespublic » (ALP)



## ZONE UHA

Zone de centre urbain à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat. Elle est découpée en **trois secteurs, Uha1, Uha2 et Uha3** dans lesquels diffèrent les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et/ou les règles en matière de hauteur des constructions.

### ARTICLE Uha 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature qui ne correspondent pas à un caractère principal d'habitation ou d'activités complémentaires à l'habitat ;
- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Dans l'espace libre identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, toute construction est interdite.
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.

### ARTICLE Uha 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

### ARTICLE Uha 3 -DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE Uha 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### **Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

### Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

### Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Pour les opérations de moins de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Pour les opérations de plus de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées ou semi-dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

### ARTICLE Uha 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

### ARTICLE Uha 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### Par rapport à la RD 810 :

Tout projet de construction nouvelle (hors annexe et piscine) devra se conformer au profil en travers de la voie figuré aux annexes A et B du présent document.

Tout projet d'extension d'une construction, de création d'annexe, ou de piscine devra respecter un recul minimal, en tout point, avant-toits exclus, de 6.50 mètres.

#### Par rapport à la RD 126 :

Tout projet devra se conformer au profil en travers de la voie figuré à l'annexe C du présent document.

Par rapport aux autres voies publiques existantes ou à créer : le recul minimal des constructions, en tout point avant-toits exclu, sera de 5 mètres.

### ARTICLE Uha 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### Construction nouvelle ayant une façade sur la RD 810 ou la RD 126 :

Sur une profondeur de 13 mètres en parallèle à la façade sur la RD810 ou RD126, les constructions pourront être implantées de limite à limite ou à une distance minimale de 5 mètres (hors avant-toits).

Au-delà de cette bande, les constructions seront implantées à une distance minimale de H-3 mètres, hors avant-toits (H étant la hauteur des constructions définie à l'article 10).

En **secteur Uha1**, une avancée en rez-de-chaussée pourra être implantée, entre la façade sur RD810 et l'alignement, de limite à limite ou à une distance minimale de 5 mètres (hors avant-toits).



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

### Constructions n'ayant pas une façade sur la RD 810 ou la RD 126, ou extension d'une construction ayant une façade sur la RD 810 ou RD 126:

Les constructions seront implantées en limite ou à une distance minimale de H-3 mètres, hors avant-toits (H étant la hauteur des constructions définie à l'article 10). Cette distance, ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- pour les piscines non couvertes, pour les annexes

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

Sans objet.

### ARTICLE Uha 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments auront une emprise au sol maximale de 50%.

### ARTICLE Uha 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### Construction nouvelle et extension ayant une façade sur la RD 126 ou la RD 810:

Sur la bande de 13 mètres définie à l'article 7, vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 2 étages (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).

Au-delà de la bande de 13 mètres vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 1 étage.

En **secteur Uha1**, l'avancée définie à l'article 7, entre la façade et l'alignement, aura une hauteur en rez-de-chaussée.

#### Constructions n'ayant pas de façade sur la RD810 ou la RD 126 :

Les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 1 étage.

Dans la totalité du **secteur Uha3**, la hauteur maximale des constructions est portée à R+3

### ARTICLE Uha 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit. Les tuiles noires sont interdites sur toutes les toitures des maisons individuelles.

### ARTICLE Uha 12 – STATIONNEMENT

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement, - pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher ;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Une surface de stationnement pour les personnes à mobilité réduite équivalente à 5% de la surface de stationnement exigée pour toutes les opérations d'ensemble de plus de 5 logements,
- Une surface de stationnement 2 roues, équivalente à 10% de la surface totale de stationnement
- Dans les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum d'une place de stationnement visiteurs à partir d'un minimum de 5 logements et à raison d'une place pour 5 logements.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou réaliser les places de stationnement dans un espace voisin à proximité,

### **ARTICLE Uha 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

#### Construction ayant une façade sur la RD 810 ou la RD 126 :

Entre la façade principale et l'alignement, une bande d'espace vert devra être respectée.

Elle sera conforme au profil en travers figuré respectivement en annexe A ou en annexe B ou en annexe C.

Toute opération d'aménagement comportant au moins 5 logements devra comporter au minimum 20% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts.

### **ARTICLE Uha 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

### **ARTICLE Uha.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

### **ARTICLE Uha.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.



## ZONE UHB

Zone urbaine à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat. Elle comprend un **secteur Uhb1 et Uhb2**, dans lequel diffèrent certaines des règles ci-après.

### **ARTICLE Uhb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations de toute nature qui ne correspondent pas à un caractère principal d'habitation ou d'activités complémentaires à l'habitat ;
- Les activités artisanales, les dépôts.
- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE Uhb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

*Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa d'incendie de forêt, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:*

Toute construction est admise sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 6 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s).

La zone tampon figurant sur les orientations particulières d'aménagement devra respecter une largeur minimale de 12 mètres et communiquer avec la voirie de desserte interne du secteur à aménager via un espace libre d'une largeur minimale de 6 mètres.

### **ARTICLE Uhb 3 -DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE Uhb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

### Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.

En **secteur Uhb2**, toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

### Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés

### Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Pour les opérations de moins de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Pour les opérations de plus de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées ou semi-dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

## **ARTICLE Uhb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

## **ARTICLE Uhb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer à une distance minimale de (avant-toits exclus):

- 10m : par rapport à la RD810, RD71, 126, 271 et 652
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles:

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice), sur parcelles contigües;
- dans le cas d'opérations d'aménagement, en ce qui concerne uniquement les nouvelles voies créées à l'intérieur des opérations, sur proposition d'une composition d'ensemble prenant en compte l'articulation entre espace privé et espace public.
- pour les piscines non couvertes

## **ARTICLE Uhb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

- soit sur limite séparative, auquel cas la règle ci-dessus s'applique à tout point de la construction (avant-toits exclus) située à plus de 3 mètres de la limite.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3mètres :

- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte) avant-toits exclus au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 3 mètres minimum.

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

Sans objet.

### **ARTICLE Uhb9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les bâtiments auront une emprise au sol maximale de 30%.

### **ARTICLE Uhb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).

En secteur Uhb1 les constructions auront une hauteur maximale de Rez de chaussée + 2 étages (le volume pouvant être éventuellement augmentée d'un sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).

Les dispositions prévues dans le cadre des Opérations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent, se substituent à celles précitées.

En cas d'implantation sur limite séparative, toute construction doit respecter obligatoirement les dispositions suivantes :

- la hauteur en tout point de la construction à l'aplomb de la limite ne doit pas excéder 3 mètres.
- Sur une profondeur de 3 mètres à partir de la limite, la hauteur en tout point de la construction avant toits-exclus est limitée à 4 mètres.

Sauf :

- En cas de présentation d'une composition d'ensemble qui concoure, sur deux propriétés contigües à créer un seul volume.
- En cas de projet de construction s'appuyant sur un bâtiment existant, implanté sur limite et dont la hauteur excède 3 mètres à l'aplomb de la dite limite, auquel cas la hauteur maximale admise sera celle du bâtiment limitrophe.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

- en cas de restauration, réhabilitation ou extension de bâtiment existants, auquel cas, la hauteur maximale autorisée est limitée à celle des dits bâtiments.

### **ARTICLE Uhb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit. En dehors du volume de la construction, les déblais, remblais ou mur de soutènement auront une hauteur maximale de 1,50 m.

Les tuiles noires sont interdites sur toutes les toitures des maisons individuelles.

### **ARTICLE Uhb 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement, - pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher ;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher construits.
- Une surface de stationnement pour les personnes à mobilité réduite équivalente à 5% de la surface de stationnement<sup>1</sup>,
- Une surface de stationnement 2 roues, équivalente à 10% de la surface totale de stationnement
- Dans les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum d'une place de stationnement visiteurs à partir d'un minimum de 5 logements et à raison d'une place pour 5 logements.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou réaliser les places de stationnement dans un espace voisin à proximité,

### **ARTICLE Uhb 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Le plan de zonage représente les espaces identifiés au sens de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme comme ceux devant conserver le principe d'intégration du bâti au couvert végétal existant. Dans ces espaces, la végétation d'origine doit être au maximum préservée. A cet effet tout abattage d'arbre devra être justifié et chaque arbre abattu, autre que ceux nécessaires à l'implantation des constructions autorisées, devra être remplacé par deux arbres de même espèce ou d'une espèce choisie parmi les essences naturelles locales.

<sup>1</sup> Exigée pour toutes les opérations d'ensemble de plus de cinq logements.



## **RLU, COMMUNE DE LABENNE**

Toute opération d'aménagement comportant au moins ~~5 logements~~ devra comporter au minimum 20% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts. Chaque parcelle privative destinée à de l'habitat doit comprendre un minimum de 20% traité en espace vert par lot.

### **ARTICLE Uhb 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

### **ARTICLE Uhb.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

### **ARTICLE Uhb.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.



## ZONE UHC

Zone de moyenne à faible densité à caractère principal d'habitat. Elle comprend un **secteur Uhc1** pour préserver l'intérêt paysager de deux zones particulières, un **secteur Uhc2** destiné exclusivement à l'accueil d'occupations ou d'utilisations du sol nécessaire au bon fonctionnement de services liés à la fréquentation touristique... La zone comprend également un **secteur Uhca** traité en assainissement autonome.

### ARTICLE Uhc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature qui ne correspondent pas à un caractère principal d'habitat ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les activités artisanales, les dépôts.
- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme sauf en secteur Uhc2 ;
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme sauf en secteur Uhc2 ;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme sauf en secteur Uhc2.

En **secteur Uhc1**, en plus des dispositions précédentes sont interdites :

Les activités commerciales et d'hébergement hôtelier excepté à l'intérieur du périmètre du plan masse.

### ARTICLE Uhc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

#### **En secteur Uhc1**

- Les reconstructions, rénovations, modernisations et extensions liées à un commerce sont admises dans les conditions suivantes:
  - que le commerce soit existant à la date d'approbation du PLU,
  - et que la surface de plancher totale résultante soit conforme aux dispositions des articles Uhc9, Uhc10
- A l'intérieur du périmètre faisant l'objet d'un plan masse, les projets doivent être conçus dans les limites des documents graphiques.
- En dehors, du plan de masse, les logements annexes sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 25m<sup>2</sup>.



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

En **secteur Uhc2**, seules sont autorisées les occupations **et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement de services liés à la fréquentation touristique** :

- sont autorisés, les terrains aménagés de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

*Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa d'incendie de forêt, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:*

Toute construction est admise sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 6 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s).

La zone tampon figurant sur les orientations particulières d'aménagement devra respecter une largeur minimale de 12 mètres et communiquer avec la voirie de desserte interne du secteur à aménager via un espace libre d'une largeur minimale de 6 mètres.

### **ARTICLE Uhc 3 -DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE Uhc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

Excepté dans le secteur Uhca, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Dans le secteur Uhca, toutes les constructions autorisées devront comprendre un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations en vigueur.

#### **Electricité - Téléphone :**

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

#### **Collecte des déchets urbains :**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Pour les opérations de moins de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Pour les opérations de plus de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées ou semi-dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

### **ARTICLE Uhc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

## RLU, COMMUNE DE LABENNE

Identifiant unique\*: 040-244000865-20171214-20171214D005A-DE

Envoyé en Préfecture, le 20/12/2017 - 11:39

Reçu en Préfecture, le 20/12/2017 - 11:50 **15/100**

Affiché le 20/12/2017 - 11:50



Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

\*Transmission électronique via le Tiers de Télétransmission homologué « Landespublic » (AEP)



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

### **ARTICLE Uhc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques dérogent aux dispositions du présent article, elles prévalent.

Toute construction, en tout point avant toits-exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer à une distance minimale

- 10m : par rapport à la RD810, RD71, 126, 271 et 652
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles:

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice) sur les parcelles contiguës;
- dans le cas d'opérations d'aménagement, en ce qui concerne uniquement les nouvelles voies créées à l'intérieur des opérations, sur proposition d'une composition d'ensemble prenant en compte l'articulation entre espace privé et espace public.
- pour les piscines non couvertes.

Dans le secteur Uhc1, hors plan de masse, toutes les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 5m et 25m de l'alignement.

### **ARTICLE Uhc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques dérogent aux dispositions du présent article, elles prévalent.

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative, auquel cas la règle ci-dessus s'applique à tout point de la construction avant-toits exclus située à plus de 3 mètres de la limite.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

*Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:*

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte), avant-toits exclus, au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 3 mètres minimum.

*Pour les unités foncières situées au niveau de la zone d'aléa d'incendie de forêt, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:*

Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du massif boisé dans l'espace identifié comme en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique..



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

Dans le **secteur Uhc1**, hors plan de masse, toutes les constructions principales doivent être implantées selon les dispositions suivantes :

- Soit sur une limite séparative
- Soit en retrait avec un minimum de 5m.

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

Sans objet.

### **ARTICLE Uhc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les bâtiments auront une emprise au sol maximale de 28%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'intérieur du périmètre de plan masse, ni aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Uhc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques dérogent aux dispositions du présent article, elles prévalent.

Les constructions auront une hauteur maximale de rez de chaussée + combles (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).

**En cas d'implantation sur limite séparative, toute construction doit respecter obligatoirement les dispositions suivantes :**

- La hauteur en tout point de la construction à l'aplomb de la limite ne doit pas excéder 3 mètres.
- Sur une profondeur de 3 mètres à partir de la limite, la hauteur en tout point de la construction, avant toits-exclus, est limitée à 4 mètres.

Sauf :

- En cas de présentation d'une composition d'ensemble qui concoure, sur deux propriétés contigües à créer un seul volume.
- En cas de projet de construction s'appuyant sur un bâtiment existant, implanté sur limite et dont la hauteur excède 3 mètres à l'aplomb de la dite limite, auquel cas la hauteur maximale admise sera celle du bâtiment limitrophe.

**L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de restauration, réhabilitation ou extension de bâtiment existants, auquel cas, la hauteur maximale autorisée est limitée à celle des dits bâtiments.

### **ARTICLE Uhc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit. Les tuiles noires sont interdites sur toutes les toitures des maisons individuelles.

### ARTICLE Uhc12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement, - pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher ;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher construits.
- Une surface de stationnement pour les personnes à mobilité réduite équivalente à 5% de la surface de stationnement<sup>2</sup>
- Une surface de stationnement 2 roues, équivalente à 10% de la surface totale de stationnement
- Dans les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum d'une place de stationnement visiteurs à partir d'un minimum de 5 logements et à raison d'une place pour 5 logements.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou réaliser les places de stationnement dans un espace voisin à proximité.

### ARTICLE Uhc13 -ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Le plan de zonage représente les espaces identifiés au sens de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme comme ceux devant conserver le principe d'intégration du bâti au couvert végétal existant. Dans ces espaces, la végétation d'origine doit être au maximum préservée. A cet effet tout abattage d'arbre devra être justifié et chaque arbre abattu, autre que ceux nécessaires à l'implantation des constructions autorisées, devra être remplacé par deux arbres de même espèce ou d'une espèce choisie parmi les essences naturelles locales.

Toute opération d'aménagement comportant au moins 5 logements devra comporter au minimum 20% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts. Chaque parcelle privative destinée à de l'habitat doit comprendre un minimum de 20% traité en espace vert. Dans le secteur Uhc1, chaque parcelle privative destinée à de l'habitat doit comprendre un minimum de 50% traité en espace vert.

### ARTICLE Uhc 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

<sup>2</sup> Exigée pour toutes les opérations d'ensemble de plus de cinq logements.



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

\*Transmission électronique via le Tiers de Télétransmission homologué « Landespublic » (ALEP)

### **ARTICLE Uhc.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

### **ARTICLE Uhc.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.



## ZONE US

Zone à caractère principal d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend un **secteur Usa** lié exclusivement à l'exploitation de l'autoroute.

### ARTICLE Us 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui n'ont pas un caractère d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le **secteur Usa**, les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas liés à l'exploitation de l'autoroute.

### ARTICLE Us 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les nouveaux locaux d'habitation sont admis sous réserve de la nécessité d'une présence permanente pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.
- Les bureaux et entrepôts sont admis sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.
- Dans le secteur Usa sont admis les commerces et services, station-services, restaurations et logements de fonction

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

*Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa d'incendie de forêt, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:*

Toute construction est admise sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 6 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s).

### ARTICLE Us 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, en dehors des panneaux d'agglomération.

### ARTICLE Us 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

### Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### Assainissement :

Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

### Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

## ARTICLE Us 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

## ARTICLE Us 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des panneaux d'agglomération, les implantations des constructions devront respecter le recul minimal suivant :

Voie	Recul minimal des constructions par rapport à l'axe	Recul des clôtures par rapport à
RD126	25 mètres	5 mètres + L

L étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définis au moment de la déclaration de clôture.

### Autres voies ouvertes à la circulation publique :

Toute construction en tout point, avant-toits exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer à une distance minimale de :

- 10m : par rapport à la RD71
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 10 mètres :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice);
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- pour les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires à l'exploitation autoroutière.



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

### **ARTICLE Us 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative, auquel cas la règle ci-dessus s'applique à tout point de la construction, avant toits exclus, située à plus de 3 mètres de la limite.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- pour poursuivre des alignements de bâtiments existants.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

*Pour les unités foncières situées au niveau de la zone d'aléa d'incendie de forêt, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:*

Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du massif boisé dans l'espace identifié comme en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.

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

Sans objet

### **ARTICLE Us 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE Us 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère de l'immeuble en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale.

Tout projet de construction nouvelle nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les tuiles noires sont interdites sur toutes les toitures des maisons individuelles.

### **ARTICLE Us 12 - STATIONNEMENT**



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage de bureaux, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher construits.

Dans les parcs, jardins et espaces verts ouverts au public, le stationnement est interdit.

### **ARTICLE Us 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager. Le plan de zonage représente les espaces identifiés au sens de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme comme ceux devant conserver le principe d'intégration du bâti au couvert végétal existant. Dans ces espaces, la végétation d'origine doit être au maximum préservée. A cet effet tout abattage d'arbre devra être justifié et chaque arbre abattu, autre que ceux nécessaires à l'implantation des constructions autorisées, devra être remplacé par deux arbres de même espèce ou d'une espèce choisie parmi les essences naturelles locales.

*Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:*

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace empierré ou à sable blanc de 6 mètres minimum de large avec la limite séparative jouxtant un espace boisé; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE Us 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014



## ZONE UTK

Zone à caractère touristique dédiée aux campings et caravanage sur des terrains d'accueil. Elle comprend un **secteur Utk** lié à un ensemble d'activité de loisirs et d'animations.

### ARTICLE Utk 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne soient pas liés à l'exploitation d'un terrain de camping ou de caravanage et incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage.
- Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des établissements dont elles dépendent sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans le secteur Utk, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées des activités de sports, loisirs et animation.

### ARTICLE Utk 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:*

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace empierré ou à sable blanc de 6 mètres minimum de large avec la limite séparative jouxtant un espace boisé; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE Utk 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE Utk 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### **Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou à créer.

#### **Électricité - Téléphone :**

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

### **ARTICLE Utk 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Transmission électronique via le tiers de télétransmission homologué « Landespublic » (AEP)

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

### **ARTICLE Utk 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations en tout point avant-toits exclus doivent respecter un recul minimum de 10 m en retrait de l'alignement existant.

(On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage)

En bordure du canal du Boudigau:

- Les constructions et installations doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport à l'axe de la piste cyclable.

### **ARTICLE Utk 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction ou installation, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

*Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa d'incendie de forêt, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:*

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte) avant-toits exclus au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 6 mètres minimum.

Des implantations autres sont possibles :

- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.
- pour les piscines non couvertes.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

### **ARTICLE Utk 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

### **ARTICLE Utk 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

La hauteur totale des constructions destinées aux bureaux d'accueil et de services est limitée à R+1 (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destinés aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).

La hauteur des constructions destinée à l'hébergement est limitée à rez-de-chaussée, exceptée pour les constructions intégrant le logement destiné à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des établissements dont elles dépendent: dans ces conditions, la hauteur du bâtiment peut comporter un étage.

Dans le secteur Utk, la hauteur des constructions n'est pas limitée, néanmoins un seul niveau habitable est autorisé par construction.

### **ARTICLE Utk 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévations, adjonctions d'immeubles, doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les tuiles noires sont interdites sur toutes les toitures des maisons individuelles.

Les nouvelles constructions et installations devront être majoritairement construites ou habillées de bois.

La hauteur maximale des clôtures sur alignement est limitée à 1,60 mètre. Les murs maçonnés de plus de 0,6 mètre sont interdits, la partie supérieure devant être réalisée en lices disjointes ou en grillage, doublée par une haie arbustive. Sur les autres limites, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

### **ARTICLE Utk 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions et installations, destinées à l'hébergement: une place par chambre (ou emplacement).
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.
- 5% des parcs de stationnement collectifs/visiteurs devront être destinés aux personnes à mobilité réduite<sup>3</sup>,
- 10% des parcs de stationnement collectifs/visiteurs devront être réservés aux deux roues

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou réaliser les places de stationnement dans un espace voisin à proximité.

<sup>3</sup> Exigé pour toutes les opérations d'ensemble de plus de cinq logements.



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

### **ARTICLE Utk 13 -ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

transmission électronique via le tiers de Télétransmission homologué « Landespublic » (ALP)

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Les constructions et installations nouvelles devront s'intégrer dans un aménagement paysager de nature à les soustraire aux vues depuis les terrains alentours et voies publiques.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

Le plan de zonage représente les espaces identifiés au sens de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme comme ceux devant conserver le principe d'intégration du bâti au couvert végétal existant. Dans ces espaces, la végétation d'origine doit être au maximum préservée. A cet effet tout abattage d'arbre devra être justifié et chaque arbre abattu, autre que ceux nécessaires à l'implantation des constructions autorisées, devra être remplacé par deux arbres de même espèce ou d'une espèce choisie parmi les essences naturelles locales.

*Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:*

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace empierré ou à sable blanc de 6 mètres minimum de large avec la limite séparative jouxtant un espace boisé; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE Utk 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014



## ZONE UTP

Zone à caractère touristique dédiée aux activités sportives et de loisirs.

### **ARTICLE Utp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui n'ont pas de lien avec les activités sportives et de loisirs et qui sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage

- Les habitations de quelque nature que ce soit
- Les entrepôts
- Les activités artisanales et industrielles
- L'hébergement hôtelier.

### **ARTICLE Utp 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

*Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:*

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace empierré ou à sable blanc de 6 mètres minimum de large avec la limite séparative jouxtant un espace boisé; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE Utp 3 -DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE Utp 4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.



## **RLU, COMMUNE DE LABENNE**

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

### **Électricité - Téléphone :**

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone d'aléa d'incendie de forêt, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du massif boisé dans l'espace identifié comme en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.

### **ARTICLE Utp 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

### **ARTICLE Utp 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction, en tout point avant-toits exclus doit être implantée à une distance minimale de 25m par rapport à l'axe de la RD 126

### **ARTICLE Utp7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit-être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur cette distance ne pouvant être inférieure à 4mètres.

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

Sans objet

### **ARTICLE Utp 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE Utp 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

### **ARTICLE Utp 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

Les constructions, restaurations, agrandissements, ~~surélévation, adjonctions d'immeubles,~~ doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les tuiles noires sont interdites sur toutes les toitures.

Les nouvelles constructions et installations devront être majoritairement construites ou habillées de bois.

### **ARTICLE Utp 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de loisirs ouvertes au public, une place de stationnement pour 5 visiteurs ;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher construits.
- Une surface de stationnement pour les personnes à mobilité réduite équivalente à 5% de la surface de stationnement<sup>4</sup>.
- Une surface de stationnement 2 roues, équivalente à 10% de la surface totale de stationnement
- Dans les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum d'une place de stationnement visiteurs à partir d'un minimum de 5 logements et à raison d'une place pour 5 logements.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou réaliser les places de stationnement dans un espace voisin à proximité.

### **ARTICLE Utp 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

Le plan de zonage représente les espaces identifiés au titre des dispositions prévues par le code de l'urbanisme comme ceux devant conserver le principe d'intégration du bâti au couvert végétal existant. Dans ces espaces, la végétation d'origine doit être au maximum préservée. A cet effet tout abattage d'arbre devra être justifié et chaque arbre abattu, autre que ceux nécessaires à l'implantation des constructions autorisées, devra être remplacé par deux arbres de même espèce ou d'une espèce choisie parmi les essences naturelles locales.

*Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:*

<sup>4</sup> Exigée pour toutes les opérations d'ensemble de plus de cinq logements.



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace ~~empierré ou à sable blanc de 6~~ mètres minimum de large avec la limite séparative jouxtant un espace boisé; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE Utp 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014



## ZONE UTL

Zone à caractère touristique dédiée aux activités commerciales en relation avec la nature.

### **ARTICLE Utl 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions et installations nouvelles, ainsi que les travaux divers de quelque nature que ce soit non visés à l'article Utl2.

### **ARTICLE Utl 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les reconstructions, rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants à la date d'approbation de la présente révision du PLU sont admises à condition que les interventions visent à améliorer leur accès, desserte, sécurité ou fonctionnalité.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

### **ARTICLE Utl 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE Utl 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable:**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

#### **Électricités - Téléphone :**

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.



## **RLU, COMMUNE DE LABENNE**

### **ARTICLE Utl 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Transmission électronique via le tiers de télétransmission homologué « Landespublic » (AEP)

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

### **ARTICLE Utl 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer à une distance minimale de :

- 10m : par rapport à la RD810 et du canal du Boudigau
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

### **ARTICLE Utl 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

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

Sans objet.

### **ARTICLE Utl 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

### **ARTICLE Utl 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Aucune surélévation des constructions existantes n'est autorisée, à l'exception de ceux rendus nécessaires pour améliorer leur accès, leur desserte, leur sécurité ou leur fonctionnalité.

### **ARTICLE Utl 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

Les constructions, restaurations, agrandissements, ~~surélévation, adjonctions d'immeubles,~~ doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

### ARTICLE Utl 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement<sup>2</sup> correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher ;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher construits.
- Une surface de stationnement pour les personnes à mobilité réduite équivalente à 5% de la surface de stationnement<sup>5</sup>
- Une surface de stationnement 2 roues, équivalente à 10% de la surface totale de stationnement
- Dans les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum d'une place de stationnement visiteurs à partir d'un minimum de 5 logements et à raison d'une place pour 5 logements.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou réaliser les aires de stationnement sur des espaces situés dans la périphérie immédiate.

### ARTICLE Utl 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

### ARTICLE Utl 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

---

<sup>5</sup> Exigée pour toutes les opérations d'ensemble de plus de cinq logements.



## ZONE UE

Zone à caractère principal d'activités économiques

Elle comprend :

- un **secteur Uea** réservé au lagunage et aux traitements des eaux usées industrielles.
- un **secteur Ueb**, réservé à l'implantation d'activités en milieu urbanisé dense.

### ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature qui ne présentent pas un caractère principal d'activité artisanale, commerciale ou industrielle.
- Les habitations autres que celles visées à l'article Ue2.
- L'hébergement hôtelier.
- Les exploitations agricoles et forestières.

En secteur Uea : les constructions, installations et travaux non liés directement au traitement des eaux usées industrielles.

En secteur Ueb: les constructions, installations autres que celles destinées et liées à une activité commerciale ou de bureau et qui restent compatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

### ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les secteurs couverts par une orientation d'aménagement, les constructions ou installations à caractère principal d'activité artisanale ; commerciale ou industrielle sont admises à condition qu'elles respectent les indications de desserte et principes cohérents d'urbanisation figurant sur ces orientations d'aménagement et de programmation.

La zone tampon figurant sur les orientations particulières d'aménagement devra respecter une largeur minimale de 12 mètres et communiquer avec la voirie de desserte interne du secteur à aménager via un espace libre d'une largeur minimale de 6 mètres.

- Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa d'incendie de forêt, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

Toute construction est admise sous réserve de justification ~~d'un défrichement sur un rayon~~ minimal de 6 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s).

Les piscines lorsqu'elles sont liées à des habitations existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU

Les extensions dans la limite de 25m<sup>2</sup> de l'emprise au sol initiale des habitations existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

La fermeture des terrasses couvertes des habitations existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, sous réserve de ne pas excéder 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE Ue 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Pour des raisons de sécurité, l'instauration de nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération est interdite sur la RD810.

En outre les accès devront se conformer aux indications de desserte figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable:**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention et peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Les eaux usées des bâtiments doivent être raccordées au réseau d'assainissement s'il existe ou comporter un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

#### **Electricité - Téléphone :**

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

### **ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

### **ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### Autoroute et réseau routier d'intérêt général :

En dehors des panneaux d'agglomération, les implantations des constructions en tout point avant-toits exclus devront respecter les reculs suivants :

Voie	Recul minimal des constructions par rapport à l'axe	Recul des clôtures par rapport à
A63	100 mètres	sans objet.
RD810	50 mètres	5 mètres + L

L étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définis au moment de la déclaration de clôture.

Dans les espaces concernés par l'étude urbaine et paysagère au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, le recul minimal des constructions par rapport à l'alignement de la RD810 pourra être réduit à:-

- 35 mètres pour les constructions ;
- 45 mètres pour le stockage de matériaux,

#### Autres voies ouvertes à la circulation publique :

Toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer à une distance minimale de :

- 10m : par rapport à la RD271
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 10 mètres :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice) sur des parcelles contiguës ;
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'opérations d'aménagement, en ce qui concerne uniquement les nouvelles voies créées à l'intérieur des opérations, sur proposition d'une composition d'ensemble prenant en compte l'articulation entre espace privé et espace public.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- pour les piscines non couvertes

#### En secteur Ueb:

Toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer à une distance minimale de :

- 6m : par rapport à la RD810
- À l'alignement ou à 5m par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation publique



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

### **ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale égale à la moitié de sa hauteur, ceci en tout point du bâtiment, avant-toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

*Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:*

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte) avant-toits exclus, au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 3 mètres minimum.

- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiment ou de groupes de bâtiments existants.
- dans le cas d'opérations d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.
- pour les piscines non couvertes

#### **En secteur Ueb:**

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus.
- soit sur limite séparative.

*Pour les unités foncières situées au niveau de la zone d'aléa d'incendie de forêt, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:*

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du massif boisé dans l'espace identifié comme en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus en tout point avant-toits exclus, doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en **secteur Ueb**

### **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.



## **RLU, COMMUNE DE LABENNE**

### **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Transmission électronique via le Tiers de Télétransmission homologué « Landespublic » (AEP)

Sans objet

### **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévation, adjonctions d'immeubles, doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Dans les espaces concernés par l'étude urbaine et paysagère au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, les prescriptions paysagères indiquées devront en plus être respectées.

### **ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet.

### **ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

Dans les espaces concernés par l'étude urbaine et paysagère au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, les prescriptions paysagères indiquées devront en plus être respectées.

### **ARTICLE Ue 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)

Transmission électronique via le Tiers de Télétransmission homologué « Landespublic » (AEP)



## ZONE AUHA

Zone à vocation urbaine à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat équipée ou non, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme.

### **ARTICLE AUha 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions ou installations de toute nature qui ne correspondent pas à un caractère principal d'habitation et d'activités complémentaires à l'habitat ;
- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE AUha 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les dispositions prévues dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions ou installations à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités complémentaires à l'habitat présentant un caractère de service pour l'utilisateur sont admises à condition qu'elles soient intégrées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone.

La réalisation par tranches est autorisée à condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone ou ne la rendent pas plus onéreuse.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

### **ARTICLE AUha 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès devront être compatibles avec les indications de desserte figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation.



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

### **ARTICLE AUha 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Transmission électronique via le Tiers de Télétransmission homologué « Landespublic » (AEP)

Les réseaux devront être compatibles avec les indications de desserte figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation.

#### **Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet et à la prise en compte des principes fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

#### **Electricité - Téléphone :**

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

#### **Collecte des déchets urbains :**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Pour les opérations de moins de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Pour les opérations de plus de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées ou semi-dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

### **ARTICLE AUha 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

### **ARTICLE AUha 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul minimal des constructions, en tout point avant-toits exclus, sera de 5 mètres en retrait de l'alignement existant ou à créer. Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être compatible avec les dispositions mentionnées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice) sur parcelles contigües
- dans le cas d'opérations d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes



## **ARTICLE AUha 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être compatible avec les dispositions mentionnées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- dans le cas d'opérations d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

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

Sans objet

## **ARTICLE AUha 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les bâtiments auront une emprise au sol maximale de 30%

## **ARTICLE AUha 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions devra être conforme aux dispositions fixées dans les Opérations d'Aménagement et de Programmation (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).

En cas d'implantation sur limite séparative, toute construction doit respecter obligatoirement les dispositions suivantes :

- la hauteur en tout point de la construction, à l'aplomb de la limite ne doit pas excéder 3 mètres.
- Sur une profondeur de 3 mètres à partir de la limite, la hauteur en tout point de la construction, avant-toits exclus, est limitée à 4 mètres.
- Sauf :
- En cas de présentation d'une composition d'ensemble qui concoure, sur deux propriétés contiguës à créer un seul volume.
- En cas de projet de construction s'appuyant sur un bâtiment existant, implanté sur limite et dont la hauteur excède 3 mètres à l'aplomb de la dite limite, auquel cas la hauteur maximale admise sera celle du bâtiment limitrophe.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements nécessaires aux



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

services publics ou d'intérêt collectif. Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions doit être compatible avec les dispositions fixées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE AUha 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

Les tuiles noires sont interdites sur toutes les toitures des maisons individuelles.

### **ARTICLE AUha 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques toute construction doit prévoir l'aménagement d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement, - pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher ;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher construits.
- Une surface de stationnement pour les personnes à mobilité réduite équivalente à 5% de la surface de stationnement<sup>6</sup>
- Une surface de stationnement 2 roues, équivalente à 10% de la surface totale de stationnement
- Dans les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum d'une place de stationnement visiteurs à partir d'un minimum de 5 logements et à raison d'une place pour 5 logements.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou réaliser les places de stationnement dans un espace voisin à proximité.

### **ARTICLE AUha 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Le plan de zonage représente les espaces identifiés au sens de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme comme ceux devant conserver le principe d'intégration du bâti au couvert végétal existant. Dans ces espaces, la végétation d'origine doit être au maximum préservée. A cet effet tout abattage d'arbre devra être justifié et chaque arbre abattu, autre

<sup>6</sup> Exigée pour toutes les opérations d'ensemble de plus de cinq logements.



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

que ceux nécessaires à l'implantation des constructions autorisées, ~~devra être remplacé~~ par deux arbres de même espèce ou d'une espèce choisie parmi les essences naturelles locales.

Toute opération d'aménagement comportant au moins 5 logements devra comporter au minimum 20% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts. Les principes de préservation du couvert végétal fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation doivent être pris en compte. Chaque parcelle privative destinée à de l'habitat doit comprendre un minimum de 20% traité en espace vert.

### ARTICLE AUha 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

### ARTICLE AUha.15 -LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

### ARTICLE AUha.16 -LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.



## ZONE AUHB

Zone à vocation urbaine à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat équipée ou non, réservée pour une urbanisation avec des constructions et aménagements répondant à des exigences environnementales spécifiques.

### ARTICLE AUhb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations de toute nature qui ne correspondent pas à un caractère principal d'habitation et d'activités complémentaires à l'habitat ;
- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.

### ARTICLE AUhb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les dispositions prévues dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions ou installations à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités complémentaires à l'habitat présentant un caractère de service pour l'utilisateur sont admises à condition qu'elles soient intégrées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone.

La réalisation par tranches est autorisée à condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone ou ne la rendent pas plus onéreuse.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

#### ***Gestion des tranches d'aménagement intermédiaire:***

Dans chaque aménagement, une bande de 12 mètres inconstructibles en interface avec les espaces boisés mitoyens sera créée.

Cette bande comprendra obligatoirement une piste de 6 mètres de large.

Cette bande pourra être intégrée à l'unité foncière sur laquelle est présentée l'aménagement, ou être créée sur la propriété mitoyenne

### ARTICLE AUhb 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les accès devront être compatibles avec les indications de desserte figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE AUhb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Les réseaux devront être compatibles avec les indications de desserte figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation.

#### **Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet et à la prise en compte des principes fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

#### **Électricité - Téléphone :**

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

#### **Collecte des déchets urbains :**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Pour les opérations de moins de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Pour les opérations de plus de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées ou semi-dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

### **ARTICLE AUhb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

### **ARTICLE AUhb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul minimal des constructions, en tout point avant-toits exclus, sera de 5 mètres en retrait de l'alignement existant ou à créer. Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être compatible avec les dispositions mentionnées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

(On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.)

Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice) sur parcelles contigües
- dans le cas d'opérations d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes

### **ARTICLE AUhb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être compatible avec les dispositions mentionnées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

#### ***Gestion des tranches d'aménagement intermédiaire:***

Dans chaque aménagement, une bande de 12 mètres inconstructibles en interface avec les espaces boisés mitoyens sera créée.

Cette bande comprendra obligatoirement une piste de 6 mètres de large.

Cette bande pourra être intégrée à l'unité foncière sur laquelle est présentée l'aménagement, ou être créée sur la propriété mitoyenne

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- dans le cas d'opérations d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

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

Sans objet

### **ARTICLE AUhb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les bâtiments auront une emprise au sol maximale de 30%,

### **ARTICLE AUhb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions devra être conforme aux dispositions fixées dans les Opérations d'Aménagement et de Programmation (le volume pouvant être



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

éventuellement augmenté d'un sous-sol destiné ~~aux emplacements de~~ stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).

En cas d'implantation sur limite séparative, toute construction doit respecter obligatoirement les dispositions suivantes :

- la hauteur en tout point de la construction, à l'aplomb de la limite ne doit pas excéder 3 mètres.
- Sur une profondeur de 3 mètres à partir de la limite, la hauteur en tout point de la construction, avant-toits exclus, est limitée à 4 mètres.

Sauf :

- En cas de présentation d'une composition d'ensemble qui concoure, sur deux propriétés contigües à créer un seul volume.
- En cas de projet de construction s'appuyant sur un bâtiment existant, implanté sur limite et dont la hauteur excède 3 mètres à l'aplomb de la dite limite, auquel cas la hauteur maximale admise sera celle du bâtiment limitrophe.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions doit être compatible avec les dispositions fixées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE AUhb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

Les tuiles noires sont interdites sur toutes les toitures des maisons individuelles.

### **ARTICLE AUhb 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques toute construction doit prévoir l'aménagement d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement, - pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher ;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher construits.
- Une surface de stationnement pour les personnes à mobilité réduite équivalente à 5% de la surface de stationnement<sup>7</sup>
- Une surface de stationnement 2 roues, équivalente à 10% de la surface totale de stationnement
- Dans les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum d'une place de

<sup>7</sup> Exigée pour toutes les opérations d'ensemble de plus de cinq logements.



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

stationnement visiteurs à partir d'un minimum de ~~5 logements et à raison d'une place~~ pour 5 logements.

- Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou réaliser les places de stationnement dans un espace voisin à proximité.

### ARTICLE AUhb 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Le plan de zonage représente les espaces identifiés au sens de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme comme ceux devant conserver le principe d'intégration du bâti au couvert végétal existant. Dans ces espaces, la végétation d'origine doit être au maximum préservée. A cet effet tout abattage d'arbre devra être justifié et chaque arbre abattu, autre que ceux nécessaires à l'implantation des constructions autorisées, devra être remplacé par deux arbres de même espèce ou d'une espèce choisie parmi les essences naturelles locales.

Toute opération d'aménagement comportant au moins 5 logements devra comporter au minimum 20% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts. Les principes de préservation du couvert végétal fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation doivent être pris en compte. Chaque parcelle privative destinée à de l'habitat doit comprendre un minimum de 20% traité en espace vert.

### ARTICLE AUhb 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

### ARTICLE AUhb.15 -LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour l'aménagement des espaces collectifs, les aires de stationnement doivent être réalisés avec des matériaux durables (alvéoles engazonnées, béton, pierres locales, ...)
- Pour les aménagements paysagers et plantations, les espaces composés d'essences monospécifiques sont interdits. Les végétaux persistants et caducs devront être mélangés. Les clôtures doivent disposer d'un maillage pas trop serré pour faciliter le passage de la petite faune sauvage. Pour les clôtures de mitoyenneté, les bâches plastiques sont interdites, toutes les clôtures devront être doublées d'une haie végétale. Les noues ou bassins doivent faire l'objet d'un traitement paysager, avec espaces de jeux et de détente le cas échéant, et d'une sécurisation à l'égard des habitants et surtout des plus jeunes.
- Pour le choix des matériaux de constructions, il est imposé l'usage de matériaux d'isolation naturels. Les matériaux en bois doivent provenir de forêts éco-gérées.



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

- Pour le respect du cadre naturel, l'imperméabilisation de la parcelle bâtie doit être réduite au maximum. L'architecture de la construction doit s'adapter à la pente naturelle du site.
- Pour l'orientation du bâti, il est demandé de l'orienter Nord/Sud avec séjour et pièces à vivre vers le sud, de prévoir des protections horizontales au sud (brise-soleil, pergola, débord de toiture), les surfaces vitrées doivent représenter au minimum 1/6° des parois, soit 17% de la surface habitable
- Pour limiter la consommation énergétique, Seuls des logements de niveau minimum BBC sont autorisés. Ils devront respectés la réglementation thermique en vigueur. Ainsi, chaque construction doit utiliser des énergies renouvelables: capteur solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire, capteurs photovoltaïques, mini-éolienne, pompes à chaleur ...
- Pour les économies d'eau, chaque maison individuelle doit comprendre dans les jardins des cuves de récupération d'eau pluviale en sortie de gouttière (300 litres min.) Chaque construction doit utiliser des énergies renouvelables: capteur solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire, capteurs photovoltaïques, mini-éolienne, ...
- Pour la gestion des déchets et le recyclage, il est imposé des espaces collectifs de recyclage facilement accessibles pour les habitants et le ramassage (semi-enterrés ou avec traitement paysager)

### **ARTICLE AUhb.16 -LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.



## ZONE AUHC

Zone à vocation urbaine à caractère principal d'habitation, de moyenne à faible densité. Elle est réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme.

### ARTICLE AUhc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations de toute nature qui ne correspondent pas à un caractère principal d'habitation et d'activités complémentaires à l'habitat ;
- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.

### ARTICLE AUhc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les dispositions prévues dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions ou installations à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités complémentaires à l'habitat présentant un caractère de service pour l'utilisateur sont admises à condition qu'elles soient intégrées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone.

La réalisation par tranches est autorisée à condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone ou ne la rendent pas plus onéreuse.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

*Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa d'incendie de forêt, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:*

Toute construction est admise sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s).

La zone tampon figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation devra respecter une largeur minimale de 12 mètres et communiquer avec la voirie de desserte interne du secteur à aménager via un espace libre d'une largeur minimale de 6 mètres.

**Gestion des tranches d'aménagement intermédiaire:**



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

Dans chaque aménagement, une bande de 12 mètres ~~inconstructibles en interface~~ avec les espaces boisés mitoyens sera créée.

Cette bande comprendra obligatoirement une piste de 6 mètres de large.

Cette bande pourra être intégrée à l'unité foncière sur laquelle est présentée l'aménagement, ou être créée sur la propriété mitoyenne

### **ARTICLE AUhc 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès devront être compatibles avec les indications de desserte figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE AUhc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Les réseaux devront être compatibles avec les indications de desserte figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation.

#### **Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet et à la prise en compte des principes fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

#### **Électricité - Téléphone :**

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

#### **Collecte des déchets urbains :**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Pour les opérations de moins de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Pour les opérations de plus de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées ou semi-dissimulées sans compromettre leur accessibilité.



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

### **ARTICLE AUhc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Transmission électronique via le tiers de Télétransmission homologué « Landespublic » (AEP)

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

### **ARTICLE AUhc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul minimal des constructions, en tout point avant-toits exclus, sera de 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer. Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être compatible avec les dispositions mentionnées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

(On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions)

Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice) sur parcelles contigües
- dans le cas d'opérations d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes

### **ARTICLE AUhc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être compatible avec les dispositions mentionnées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- dans le cas d'opérations d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

*Pour les unités foncières situées au niveau de la zone d'aléa d'incendie de forêt, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:*

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du massif boisé dans l'espace identifié comme en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.

#### ***Gestion des tranches d'aménagement intermédiaire:***

Dans chaque aménagement, une bande de 12 mètres inconstructibles en interface avec les espaces boisés mitoyens sera créée.

Cette bande comprendra obligatoirement une piste de 6 mètres de large.

Cette bande pourra être intégrée à l'unité foncière sur laquelle est présentée l'aménagement,



## **RLU, COMMUNE DE LABENNE**

ou être créée sur la propriété mitoyenne

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

Sans objet

### **ARTICLE AUhc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les bâtiments auront une emprise au sol maximale de 28%,

### **ARTICLE AUhc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + combles (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).

En cas d'implantation sur limite séparative, toute construction doit respecter obligatoirement les dispositions suivantes :

- la hauteur en tout point de la construction, à l'aplomb de la limite ne doit pas excéder 3 mètres.
- Sur une profondeur de 3 mètres à partir de la limite, la hauteur en tout point de la construction, avant-toits exclus, est limitée à 4 mètres.

Sauf :

- En cas de présentation d'une composition d'ensemble qui concoure, sur deux propriétés contigües à créer un seul volume.
- En cas de projet de construction s'appuyant sur un bâtiment existant, implanté sur limite et dont la hauteur excède 3 mètres à l'aplomb de la dite limite, auquel cas la hauteur maximale admise sera celle du bâtiment limitrophe.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif<sup>6</sup>. Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions doit être compatible avec les dispositions fixées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE AUhc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

Les tuiles noires sont interdites sur toutes les toitures des maisons individuelles.

### **ARTICLE AUhc 12 - STATIONNEMENT**



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques toute construction doit prévoir l'aménagement d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher ;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher construits.
- Une surface de stationnement pour les personnes à mobilité réduite équivalente à 5% de la surface de stationnement<sup>8</sup>
- Une surface de stationnement 2 roues, équivalente à 10% de la surface totale de stationnement
- Dans les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum d'une place de stationnement visiteurs à partir d'un minimum de 5 logements et à raison d'une place pour 5 logements.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou réaliser les places de stationnement dans un espace voisin à proximité.

### **ARTICLE AUhc 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Le plan de zonage représente les espaces identifiés au sens de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme comme ceux devant conserver le principe d'intégration du bâti au couvert végétal existant. Dans ces espaces, la végétation d'origine doit être au maximum préservée. A cet effet tout abattage d'arbre devra être justifié et chaque arbre abattu, autre que ceux nécessaires à l'implantation des constructions autorisées, devra être remplacé par deux arbres de même espèce ou d'une espèce choisie parmi les essences naturelles locales.

Toute opération d'aménagement comportant au moins 5 logements devra comporter au minimum 20% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts. Les principes de préservation du couvert végétal fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation doivent être pris en compte. Chaque parcelle privative destinée à de l'habitat doit comprendre un minimum de 20% traité en espace vert.

### **ARTICLE AUhc 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

<sup>8</sup> Exigée pour toutes les opérations d'ensemble de plus de cinq logements.



**RLU, COMMUNE DE LABENNE**

**ARTICLE AUhc.15 -LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE AUhc.16 -LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.



## ZONE AUE

Zone à caractère principal d'activités économiques industrielles et artisanales.

### **ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les habitations autres que celles visées à l'article AUe2.
- L'hébergement hôtelier.
- Les exploitations agricoles et forestières.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre (exceptées pour le coefficient d'occupation des sols) sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

### **ARTICLE AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'ils soient intégrés aux constructions économiques.

*Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa d'incendie de forêt, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:*

Toute construction est admise sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s).

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les dispositions prévues dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

La zone tampon figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation devra respecter une largeur minimale de 12 mètres et communiquer avec la voirie de desserte interne du secteur à aménager via un espace libre d'une largeur minimale de 6 mètres.

### **ARTICLE AUe 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Pour des raisons de sécurité, l'instauration de nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération est interdite sur la RD810.

En outre les accès devront se conformer aux indications de desserte figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation.



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

### **ARTICLE AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable:**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention et peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Les eaux usées des bâtiments doivent être raccordées au réseau d'assainissement s'il existe ou comporter un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

#### **Électricité - Téléphone :**

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

### **ARTICLE AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

### **ARTICLE AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### Autoroute et réseau routier d'intérêt général :

En dehors des panneaux d'agglomération, les implantations des constructions en tout point avant-toits exclus devront respecter les reculs suivants :

Voie	Recul minimal des constructions par rapport à l'axe	Recul des clôtures par rapport à l'axe
A63	100 mètres	sans objet.
RD810	75 mètres	5 mètres + L

L étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définis au moment de la déclaration de clôture.

#### Autres voies ouvertes à la circulation publique :

Toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer à une distance

Minimale de :



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice), sur les parcelles contigües ;
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'opérations d'aménagement, en ce qui concerne uniquement les nouvelles voies créées à l'intérieur des opérations, sur proposition d'une composition d'ensemble prenant en compte l'articulation entre espace privé et espace public.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être compatible avec les dispositions mentionnées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale égale à la moitié de sa hauteur, ceci en tout point du bâtiment, avant-toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiment ou de groupes de bâtiments existants.
- dans le cas d'opérations d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être compatible avec les dispositions mentionnées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus en tout point avant-toits exclus, doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

### **ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

### **ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**



## **RLU, COMMUNE DE LABENNE**

Sans objet

### **ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévation, adjonctions d'immeubles, doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager

### **ARTICLE AUe 12 - STATIONNEMENT**

Il est imposé un minimum d'une place de stationnement par personne travaillant dans chaque entreprise.

### **ARTICLE AUe 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

Les principes de préservation du couvert végétal fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation doivent être pris en compte.

### **ARTICLE AUe 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

### **ARTICLE AUe.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

### **ARTICLE AUe.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.



Zone à vocation urbaine fermée à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une évolution ultérieure du plan local d'urbanisme.

### **ARTICLE AUhf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations de toute nature autres que celles visées à l'article AUhf 2.

### **ARTICLE AUhf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics sous réserve de leur intégration dans le site.

### **ARTICLE AUhf 3 -DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Sans objet

### **ARTICLE AUhf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Sans objet.

### **ARTICLE AUhf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

### **ARTICLE AUhf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 0,1m de l'alignement<sup>1</sup> existant ou à créer

### **ARTICLE AUhf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 0,1m ou sur limite séparative.



**RLU, COMMUNE DE LABENNE**

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

Sans objet

**ARTICLE AUhf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE AUhf 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE AUhf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

**ARTICLE AUhf 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE AUhf 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Sans objet

**ARTICLE AUhf 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014



## ZONE AUef

Zone à caractère principal d'activités économiques fermée à l'urbanisation.  
L'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une évolution ultérieure du plan local d'urbanisme.

### ARTICLE AUef 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations de toute nature autres que celles visées à l'article AUef 2.

### ARTICLE AUef 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution sont admis sous réserve de leur intégration dans le site.

### ARTICLE AUef 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

### ARTICLE AUef 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet.

### ARTICLE AUef 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

### ARTICLE AUef 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 0,1m de l'alignement<sup>1</sup> existant ou à créer

### ARTICLE AUef 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 0,1m ou sur limite séparative.



**RLU, COMMUNE DE LABENNE**

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

Sans objet

**ARTICLE AUef 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE AUef 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE AUef 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Sans objet.

**ARTICLE AUef 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE AUef 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Sans objet

**ARTICLE AUef 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)



## ZONE N

Zone naturelle et forestière équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des milieux et de leur contribution à l'équilibre de l'utilisation de l'espace dans une optique de développement durable.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article N2.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution sont admis sous réserve de leur intégration dans le site.

Hors espaces concernés par la zone d'aléa ou la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage :

- La reconstruction en cas de sinistre.
- Les constructions et travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation de la présente révision du PLU, dans les limites suivantes :
- À l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de planchers développée hors œuvre nette pourra être étendue à l'ensemble de la construction ;
- Les extensions pourront être réalisées dans les limites suivantes :
  - la fréquence de réalisation d'une extension sera limitée à une toutes les dix ans à compter de la date d'approbation du PLU.
  - lorsque que l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant les agrandissements seront limités à 30% de la surface de plancher d'origine, l'extension pourra être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100m<sup>2</sup>
- Pour la création des annexes, celles qui ne sont pas liées à une activité sylvicole existante pourront être réalisées :
  - dans la limite d'une construction tous les 10 ans (hors piscine) à compter de la date d'approbation du PLU,
  - dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour une hauteur maximale de 5 m au faîtage ou 3,5 m à l'égout.
  - à 30 m maximum de l'habitation principale.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être directement liés à l'activité agricole et à l'exploitation sylvicole ;
- Les installations, ouvrages et constructions nouvelles (habitat exclus) sont admis sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole, à la protection de la forêt ou à la découverte pédagogique du milieu ;



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa ou au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage:

Sont autorisés sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s):

- La reconstruction en cas de sinistre.
- Les créations d'annexe séparée d'une habitation existante :
  - dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour une hauteur maximale de 5 m au faîtage ou 3,5 m à l'égout.
  - à 30 m maximum de l'habitation principale,
  - à condition de ne pas être destinée à l'habitation (par exemple : garage, remise, local piscine, etc.).
- Les travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants dans les limites suivantes :
  - à l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de planchers développée hors œuvre nette pourra être étendue à l'ensemble de la construction, sous réserve de ne pas créer d'habitation supplémentaire.
  - lorsque que l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant les agrandissements seront limités à 30% de la surface de plancher d'origine, l'extension pourra être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100m<sup>2</sup>.
  - la fréquence de réalisation d'une extension sera limitée à une toutes les dix ans à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les installations, ouvrages et constructions nouvelles (habitat exclus) sont admis sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole.

### **ARTICLE N 3 -DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès des véhicules et des piétons doivent, notamment par le choix des matériaux utilisés, respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.

Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits en dehors des panneaux d'agglomération sur la RD810, 652, 126 (partie route de la plage).

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou ouverte au public, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

### Électricité - Téléphone :

Néant.

## ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, installations et travaux doit respecter le milieu naturel et permettre leur insertion harmonieuse dans le site.

En dehors des panneaux d'agglomération, les implantations des constructions, en tout point avant-toits exclus, devront respecter les reculs suivants :

Voie	Recul minimal des constructions par rapport à l'axe	Recul des clôtures par rapport à l'accotement
A63	100 mètres	sans objet.
RD810 et 652	50 mètres	5 mètres + L
RD126 (route de la plage)	25 mètres	5 mètres + L
RD 71, 126 (route de St Martin de Seignanx)	15 mètres	5 mètres + L

Pour toutes les autres voies, il est imposé un retrait minimal de 5m de la limite d'emprise des voies pour toutes les autres constructions.

L étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définis au moment de la déclaration de clôture.

Des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre l'alignement de façade individuelle.
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- pour les piscines non couvertes.



## **RLU, COMMUNE DE LABENNE**

### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice);
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

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

Sans objet.

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction à insérer nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

### **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Sans objet.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Le plan de zonage comprend, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme, des espaces présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. Dans ces



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

espaces, le boisement essentiellement composé de pins maritimes s'accompagne d'une végétation sous-jacente à base de chênes pédonculés et chênes lièges qu'il convient de préserver. A cet effet toute coupe rase devra épargner une partie des feuillus existants afin d'en maintenir au minimum une proportion d'une quinzaine de tiges par hectare.

### ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014



## ZONE NN

La zone Nn couvre les espaces à protéger en raison de la valeur écologique des sites ou des paysages.

### ARTICLE Nn 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article Nn2.

### ARTICLE Nn 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution sont admis sous réserve de leur intégration dans le site.
- Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-9° du code de l'urbanisme peuvent être autorisés s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, ou visent à se mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.
- Les aménagements légers suivants sont admis à conditions que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
  - Les nouveaux cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés.
  - Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
  - Les postes d'observation de la faune.
  - Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
  - À l'exclusion de toute forme d'hébergement, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carré de surface de plancher.

### ARTICLE Nn 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès des véhicules et des piétons doivent, notamment par le choix des matériaux utilisés, respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

Les accès individuels directs à une nouvelle construction ~~sont interdits en dehors des~~ panneaux d'agglomération sur la RD810, 652, 126 (partie route de la plage).

### ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### **Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle ouverte au public, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle ouverte au public non raccordable au réseau d'assainissement collectif doit être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

#### **Électricité - Téléphone :**

Néant.

### ARTICLE N° 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

### ARTICLE N° 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, installations et travaux doit respecter le milieu naturel et permettre leur insertion harmonieuse dans le site.

En dehors des panneaux d'agglomération, les implantations des constructions, en tout point avant-toits exclus, devront respecter les reculs suivants :

Voie	Recul minimal des constructions par rapport à l'axe	Recul des clôtures par rapport à l'axe
A63	100 mètres	sans objet.
RD810 et 652	50 mètres	5 mètres + L
RD126 (route de la plage)	25 mètres	5 mètres + L
RD 71, 126 (route de St Martin de Seignanx)	15 mètres	5 mètres + L

L étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définis au moment de la



## **RLU, COMMUNE DE LABENNE**

déclaration de clôture.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 100 mètres :

- pour poursuivre l'alignement de façades individuelles dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- pour les piscines non couvertes.

### **ARTICLE Nn 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

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

Sans objet.

### **ARTICLE Nn 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE Nn 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE Nn 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction à insérer nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

### **ARTICLE Nn 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet

### **ARTICLE Nn 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Le plan de zonage représente les espaces boisés classés en application des dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Dans ces espaces, le boisement essentiellement composé de pins maritimes s'accompagne d'une végétation sous-jacente à base de chênes pédonculés et chênes lièges qu'il convient de préserver.



A cet effet, il est précisé que toute coupe rase devra épargner une partie des feuillus existants afin d'en maintenir au minimum une proportion d'une quinzaine de tiges par hectare.

La création des cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres doit être accompagné d'un traitement végétal en accord avec le milieu naturel traversé.

### **ARTICLE Nn 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014



## ZONE NAL

La zone Nal couvre les secteurs de loisirs en relation avec la nature.

### ARTICLE NaL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et travaux qui n'ont pas de lien avec les activités de loisirs qui sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou la bonne tenue du voisinage.
- Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exposition des animaux.
- Les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit non visés à l'article NaL 2.
- L'hébergement hôtelier
- Les activités artisanales ou industrielles.
- Les habitations

### ARTICLE NaL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les reconstructions, rénovations, modernisations et interventions sur les constructions, installations et ouvrages existants à la date d'approbation de la présente révision du PLU sont admises à condition qu'elles visent à améliorer l'accès, la desserte, la sécurité ou la fonctionnalité des espaces ou des équipements permettant l'exercice d'activités conforme au caractère de la zone.
- Ne sont autorisées que les constructions, installations et aménagements liés aux activités de loisirs en relation avec la nature.

*Pour les unités foncières situées au sein de la zone d'aléa, matérialisées par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage :*

Toute construction est admise sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s).

### ARTICLE NaL 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE NaL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

Toute construction ou installation à usage de locaux d'habitation doit être raccordé à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

### Électricité - Téléphone :

Néant.

## ARTICLE NaL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

## ARTICLE NaL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, installations et travaux doit respecter le milieu naturel et permettre leur insertion harmonieuse dans le site.

En dehors des panneaux d'agglomération, les implantations des constructions, en tout point avant toits-exclus, devront respecter les reculs suivants :

Voie	Recul minimal des constructions par rapport à	Recul des clôtures par rapport à
A63	100 mètres	5 mètres + L

L étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définis au moment de la déclaration de clôture.

### Autres voies ouvertes à la circulation publique :

Toute construction, en tout point avant toits-exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer à une distance minimale de :

- 10m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

## ARTICLE NaL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, en tout point avant toits-exclus, doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.



## **RLU, COMMUNE DE LABENNE**

Ce recul peut être réduit de 0 à 4 mètres dans les cas suivants :

- pour poursuivre des alignements de façades individuelles ;
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

*Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage :*

Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du massif boisé dans l'espace identifié comme en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.

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

Sans objet.

### **ARTICLE NaL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des bâtiments d'accueil et bâtiments techniques est limitée à 300m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE NaL 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+1 (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).

### **ARTICLE NaL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

### **ARTICLE NaL 12 - STATIONNEMENT**

Toutes les aires de stationnement doivent être prévues en dehors du domaine public.

Pour les activités de loisirs ouvertes au public, il est demandé un minimum d'une place pour 5 visiteurs.

### **ARTICLE NaL 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage :

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace empierré ou à sable blanc de 6 mètres minimum de large avec la limite séparative jouxtant un espace boisé ; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE NaL 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014



La zone NtL couvre les secteurs de loisirs en relation avec la nature, elle peut comprendre des équipements nécessaires à l'entretien et l'exposition d'animaux. Elle comprend un **secteur NtLa** pour des constructions liées à la valorisation touristique du marais d'Orx. Elle comprend également différents secteurs cités ci-dessous liés au zoo et à la spécificité des aménagements présents sur ce site :

NtLz secteur réservée aux constructions nécessaires à l'activité du zoo.

NtLp secteur réservée au stationnement nécessaire à l'accueil du public.

NtLn secteur zone naturelle sous couvert forestier nécessaire aux espaces libres de parcours des animaux.

### **ARTICLE NtL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations nouvelles autres que les bâtiments fonctionnels destinés à l'accueil du public ou nécessaire à l'entretien et l'exposition d'animaux.
- Les travaux divers de quelque nature que ce soit non visés à l'article NtL2.
- En secteur NtLp toute construction ou aménagement est interdit à l'exception des aires de stationnement.
- En secteur NtLn toute construction ou aménagement est interdit à l'exception des installations légères nécessaires aux besoins des animaux.
- Les affouillements et les exhaussements de sols sont autorisés dans tous les secteurs s'ils sont nécessaires à l'entretien et à l'exposition des animaux.

### **ARTICLE NtL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations, ouvrages et constructions nouvelles (habitat exclus) sont admis sous réserve d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole, à la protection de la forêt ou à la découverte pédagogique du milieu naturel.
- Les reconstructions, rénovations, modernisations et interventions sur les constructions, installations et ouvrages existants à la date d'approbation de la présente révision du PLU sont admises à condition qu'elles visent à améliorer l'accès, la desserte, la sécurité ou la fonctionnalité des espaces ou des équipements permettant l'exercice d'activités conforme au caractère de la zone.
- En secteur NtLz sont autorisées les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité du zoo. Est autorisé l'hébergement lié à la découverte des animaux d'une surface de plancher totale maximum de 200m<sup>2</sup>
- En secteur NtLp sont autorisées les aires de stationnement, sous réserve de conserver ou de restituer l'ambiance forestière.
- En secteur NtLn sont autorisés à l'exclusion de tout bâtiment, les aménagements légers pour les besoins vitaux des animaux (par exemple : abreuvoirs, mangeoires, enclos...)
- En dehors des secteurs NtLp et NtLn, l'habitation est autorisée sous forme d'extension de l'existant et annexe, sous réserve qu'elle soit nécessaire à l'activité d'entretien et d'exposition des animaux.

*Pour les unités foncières situées au sein de la zone d'aléa, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:*



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

Toute construction est admise sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s).

### **ARTICLE N°L 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE N°L 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable:**

Toute construction ou installation à usage de locaux d'habitation doit être raccordé à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

#### **Électricité - Téléphone :**

Néant.

### **ARTICLE N°L 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

### **ARTICLE N°L 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions, installations et travaux doit respecter le milieu naturel et permettre leur insertion harmonieuse dans le site.

En dehors des panneaux d'agglomération, les implantations des constructions, en tout point avant toits-exclus, devront respecter les reculs suivants :

Voie	Recul minimal des constructions par rapport à l'axe	Recul des clôtures par rapport à l'accotement
A63	100 mètres	5 mètres + L

L étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définis au moment de la déclaration de clôture.



## **RLU, COMMUNE DE LABENNE**

### Autres voies ouvertes à la circulation publique :

Toute construction, en tout point avant toits-exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer à une distance minimale de :

- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

### **ARTICLE N°L 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction, en tout point avant toits-exclus, doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Ce recul peut être réduit de 0 à 4 mètres dans les cas suivants :

- pour poursuivre des alignements de façades individuelles ;
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- Pour les piscines non couvertes.

*Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:*

Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du massif boisé dans l'espace identifié comme en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.

### **ARTICLE N°L 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

### **ARTICLE N°L9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est limitée à 20% de la surface du terrain. En secteur NtLz, pour les bâtiments d'hébergement liés à la découverte des animaux, l'emprise au sol totale maximum est limitée à 200m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE N°L 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).

### **ARTICLE N°L 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

En dehors du volume de la construction, les déblais, remblais ou mur de soutènement auront une hauteur maximale de 1,50 m.

En secteur NtLp toutes dispositions devront être prises pour conserver ou restituer l'ambiance forestière.

### **ARTICLE N°12 - STATIONNEMENT**

Toutes les aires de stationnement doivent être prévues en dehors du domaine public.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimums de stationnements à partir de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

Pour les activités commerciales, deux places minimum de stationnements à partir de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

Pour les constructions à usage de bureaux, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher construite ;

### **ARTICLE N°13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

*Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:*

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace empierré ou à sable blanc de 6 mètres minimum de large avec la limite séparative jouxtant un espace boisé; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE N°14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014



La zone Nca couvre les secteurs d'exploitation de carrières.

### **ARTICLE Nca 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions et installations nouvelles, ainsi que les travaux divers de quelque nature qui ne soient pas directement liés à l'exploitation d'une carrière.  
Les habitations.

### **ARTICLE Nca 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sans objet

### **ARTICLE Nca 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE Nca 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable:**

Toute construction ou installation doit être raccordé à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

#### **Electricité - Téléphone :**

Néant.

### **ARTICLE Nca 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

### **ARTICLE Nca6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

L'implantation des constructions, installations et travaux doit respecter le milieu naturel et permettre leur insertion harmonieuse dans le site.

En dehors des panneaux d'agglomération, les implantations des constructions, en tout point avant toits-exclus, devront respecter les reculs suivants :

Voie	Recul minimal des constructions par rapport à l'axe	Recul des clôtures par rapport à l'accotement
A63	100 m	5 mètres + L
RD126	15 mètres	5 mètres + L

L étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définis au moment de la déclaration de clôture.

Autres voies ouvertes à la circulation publique :

Toute construction, en tout point avant toits-exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement (On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.) existant ou à créer à une distance minimale de :

- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

### **ARTICLE Nca7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction, en tout point avant toits-exclus, doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Ce recul peut être réduit de 0 à 4 mètres dans les cas suivants :

- pour poursuivre des alignements de façades individuelles ;
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

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

Sans objet.

### **ARTICLE Nca 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions sont limitées à 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **ARTICLE Nca 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**



## **RLU, COMMUNE DE LABENNE**

Sans objet

### **ARTICLE Nca 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

### **ARTICLE Nca 12 - STATIONNEMENT**

Pour les constructions à usage de bureaux, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.

### **ARTICLE Nca 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

### **ARTICLE Nca 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.



## ZONE NR

La zone Nr couvre les secteurs où l'existence de risques liés à l'érosion marine justifie que soient limitées les possibilités d'évolution des constructions existantes.

### ARTICLE Nr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations nouvelles ainsi que les travaux divers de quelque nature que ce soit non visés à l'article Nr2

### ARTICLE Nr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les commerces, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admis sous réserve d'un schéma d'aménagement permettant à la fois:
  - de réduire les nuisances ou dégradations sur l'environnement immédiat liées à la présence d'équipements ou de constructions existants à la date d'approbation de la présente révision du PLU,
  - d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime,
  - de concilier les objectifs de préservation de l'environnement, d'organisation de la fréquentation touristique et de la sécurité publique.
- Dans l'attente de l'approbation de ce schéma, les travaux d'adaptation sur le bâti existant, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, sont admis s'ils sont destinés à réduire la vulnérabilité des biens et à améliorer la sécurité des personnes vis-à-vis des problèmes constatés d'érosion marine et du recul du trait de côte. Une modification des bâtiments existants est tolérée dans les limites des articles Nr 9 et Nr 10.

### ARTICLE Nr 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE Nr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### **Eau potable:**

Toute construction ou installation à usage de locaux permanent doit être raccordé à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est



## **RLU, COMMUNE DE LABENNE**

autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié **avant rejet.**

### **Electricité - Téléphone :**

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

### **ARTICLE Nr 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

### **ARTICLE Nr 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions, installations et travaux doit respecter le milieu naturel et permettre leur insertion harmonieuse dans le site.

Toute construction, en tout point avant toits-exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer à une distance minimale de 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Nr7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction, en tout point avant toits-exclus, doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

### **ARTICLE Nr 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol d'une construction existante ne peut être augmentée, excepté pour des travaux limités visant à la mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires) publiques, et pour les installations nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau dans la limite de 10%.

### **ARTICLE Nr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé



## **RLU, COMMUNE DE LABENNE**

### **ARTICLE Nr 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

### **ARTICLE Nr 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet

### **ARTICLE Nr 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

### **ARTICLE Nr 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.



## ZONE NS

Zone à caractère principal d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à savoir : aires d'accueil des gens du voyage, les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains).

### ARTICLE Ns 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui n'ont pas un caractère d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE Ns 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:*

Sont admises les constructions qui ne sont pas interdites, sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s) (condition non nécessaire pour l'implantation des piscines non couvertes).

### ARTICLE Ns 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits sur la RD652 en dehors des panneaux d'agglomération.

### ARTICLE Ns 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### **Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

#### **Électricité - Téléphone :**

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.



## **ARTICLE Ns 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

## **ARTICLE Ns 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En dehors des panneaux d'agglomération, les implantations des constructions, en tout point avant toits-exclus, devront respecter les reculs suivants :

<b>Voie</b>	<b>Recul minimal des constructions par rapport à l'axe</b>	<b>Recul des clôtures par rapport à</b>
RD 652	50 mètres	5 mètres + L

L étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définis au moment de la déclaration de clôture.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 35 mètres :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice);
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

## **ARTICLE Ns 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- pour poursuivre des alignements de bâtiments existants.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

*Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage :*

Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du massif boisé dans l'espace identifié comme en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.



## **RLU, COMMUNE DE LABENNE**

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

Sans objet

### **ARTICLE Ns 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE Ns 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE Ns 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction nouvelle nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

### **ARTICLE Ns 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet

### **ARTICLE Ns 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

*Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:*

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace empierré ou à sable blanc de 6 mètres minimum de large avec la limite séparative jouxtant un espace boisé; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE Ns 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.



# LEXIQUE

\*Transmission électronique via le Tiers de Télétransmission homologué « landespublic » (AEP)



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

**Annexe** : Une annexe s'entend d'un bâtiment de faible dimension ( $\leq 40\text{m}^2$  d'emprise au sol) ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant non accolé, tels que les garages, les abris de jardins, les celliers, pool house...

**Logement annexe** : En secteur Uhc1, bâtiment d'habitation non lié à la construction principale et  $\leq 25\text{m}^2$ . D'emprise au sol.

**Limite séparative** : Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

**Alignement** : L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

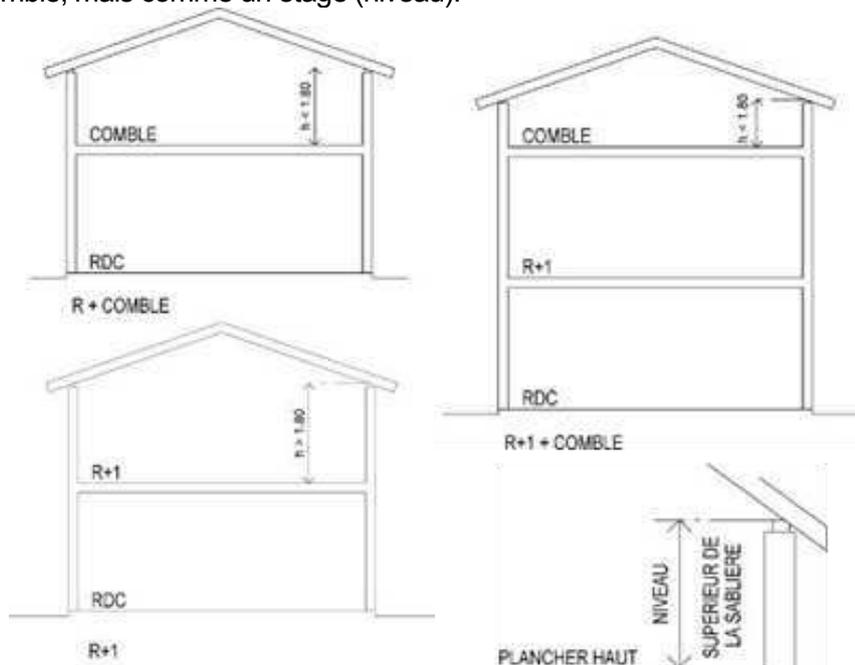
**Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0,60m par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

**Hauteur de construction** : La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.

**Pour les combles** : Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau). Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m. Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



**Place de stationnement** : La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y



## RLU, COMMUNE DE LABENNE

compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m2.

**Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

**Services publics ou intérêt collectif** : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes:

- Les locaux affectés aux services publics.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- Les crèches et haltes garderies.
- Les établissements scolaires.
- Les établissements de santé et de soins.
- Les établissements d'action sociale;
- Les établissements culturels et les salles de spectacles.
- Les établissements sportifs à caractère non commercial;
- Les lieux de culte;
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains;
- Les parcs, jardins, espaces verts publics.

**Espaces verts** : n'est pas considéré comme un espace vert les accès, voirie et stationnement, même si ceux-ci sont alvéolés ou en evergreen.

**RLU, COMMUNE DE LABENNE**

Identifiant unique\*: 040-244000865-20171214-20171214D005A-DE

Envoyé en Préfecture, le 20/12/2017 - 11:39

Reçu en Préfecture, le 20/12/2017 - 11:50 **96/100**

Affiché le 20/12/2017 - 11:50



# ANNEXES

\*Transmission électronique via le Tiers de Télétransmission homologué « landespublic » (AEP)

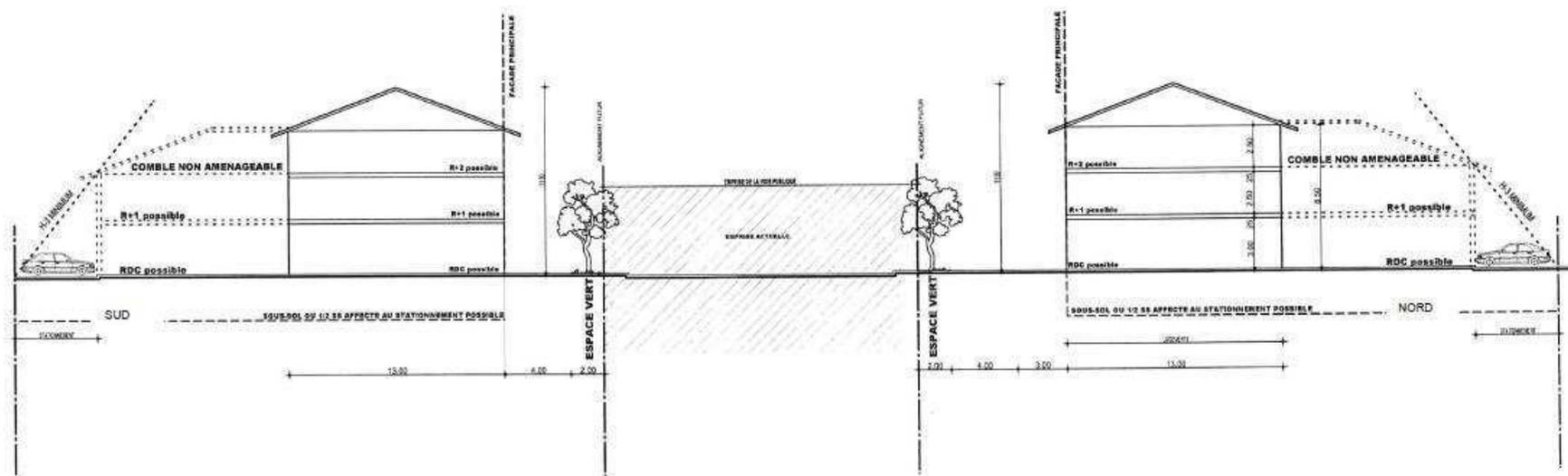






# ANNEXE C

## PROFIL PAR RAPPORT AU RD 126 SECTEUR Uha1 et Uha2



ECHELLE 1/250



## REGLES GENERALES D'IMPLANTATION EN LIMITE SEPARATIVE

