



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

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 contiguës
- 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 concourt, 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 m² 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 50m² de surface de plancher construits.
- Une surface de stationnement pour les personnes à mobilité réduite équivalente à 5% de la surface de stationnement⁶
- 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

⁶ 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.