



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, hormis pour l'article 6.

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 25m².

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



RLU, COMMUNE DE LABENNE

- 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

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



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. Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.

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 6 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:



RLU, COMMUNE DE LABENNE

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..

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.



RLU, COMMUNE DE LABENNE

ARTICLE Uhc 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 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 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 stationnement²
- 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.

² Exigée pour toutes les opérations d'ensemble de plus de cinq logements.



RLU, COMMUNE DE LABENNE

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

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

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.