

PRISCILLA DELEUY

PRISCILLA DELEUY

1901 Route du born

40210 LUE

PJ n°4 – Compatibilité du projet avec l'affectation des sols

N° Etude : ET-227-102022

Novembre

2022



SOMMAIRE

I. ZONAGE DU DOCUMENT D'URBANISME	3
II. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE REGLEMENT D'URBANISME.....	5

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Situation du site du chenil Deleuy vis-à-vis du zonage du PLU de Lüe.....	4
---	---

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Compatibilité du projet du chenil Deleuy avec le règlement d'urbanisme en vigueur relatif à la zone A concernée par le projet.....	5
---	---

La commune de Lüe a approuvé en conseil municipal le 17 septembre 2021 la révision de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

I. ZONAGE DU DOCUMENT D'URBANISME

D'après le zonage du PLU de Lüe (*cf. Figure 1*), le terrain du projet se situe en **zone agricole**, soit « zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Les aménagements doivent se conformer aux prescriptions de la révision du PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 septembre 2021.

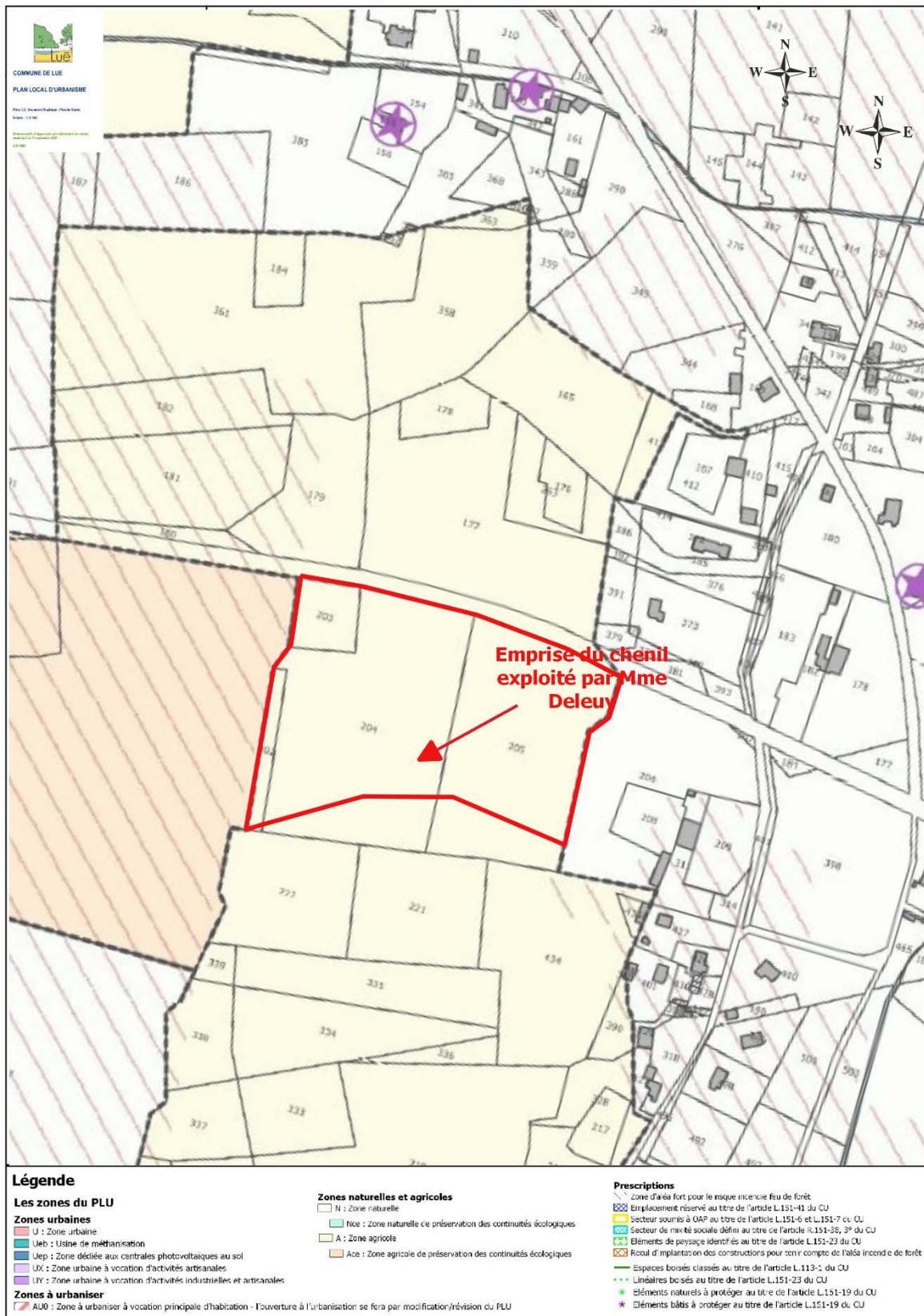


Figure 1 : Situation du site du chenil Deleuy vis-à-vis du zonage du PLU de Lüe

II. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE REGLEMENT D'URBANISME

Le tableau suivant justifie la compatibilité de chenil de Mme DELEUY avec le règlement d'urbanisme en vigueur relatif à la zone A.

Tableau 1 : Compatibilité du projet du chenil Deleuy avec le règlement d'urbanisme en vigueur relatif à la zone A concernée par le projet

Article	Compatibilité du projet
Section 1 - Nature de l'occupation du sol	
Article A 1-	
Les installations et les constructions autres que celle nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole.	<p>Le projet ne fait pas partie des constructions et utilisations interdites à l'article A 1.</p> <p>Le chenil est enregistré au registre des actifs agricoles de la chambre d'agriculture des Landes (Cf. Annexe n°1).</p>
Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	
Sans prescriptions	La compatibilité du projet avec cet article est sans objet.
Article A 3 - Accès et voirie	
<p>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 les incendies</p> <p>Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera interdite sur les routes départementales n° 626 et n° 140 Nord en direction de Parentis-en-Born. Les accès sur la route départementale n° 63 seront autorisées sous réserve des conditions de sécurité.</p>	<p>Le propriétaire s'engage à mettre en place un accès pour véhicules de secours et de lutte contre les incendies. Le projet est compatible avec l'Article A2.</p> <p>Le propriétaire dispose déjà d'un accès charretier individuel direct. Le projet est compatible avec l'Article A2.</p>
Article A 4 - Desserte par les réseaux	
<p><u>Eau</u> :</p> <p>Les habitations doivent être raccordées à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.</p> <p><u>Assainissement</u> :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques en vigueur et contrôlé par le service public</p>	<p>Le chenil est raccordé au réseau d'eau potable public et est équipé d'un compteur volumétrique. Il est compatible avec l'Article A4.</p> <p>Les bâtiments d'élevage et annexes sont équipés d'un système d'assainissement autonome conforme et contrôlé par le SPANC (fosse septique avec terre d'infiltration) permettant de collecter les eaux de lavage et</p>

	les effluents liquides. Le dispositif d'assainissement est dimensionné afin de répondre à la capacité du chenil. Il est compatible avec l'Article A4.								
Article A 5 - Caractéristiques des terrains									
Sans prescriptions	La compatibilité du projet avec cet article est sans objet.								
Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques									
<p>1°) Autoroute A 63</p> <p>En bordure de l'A 63 en dehors des parties urbanisées et sauf exceptions prévues à l'article L.11-1-4, toutes constructions et installations devront respecter un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie.</p> <p>2°) Routes départementales n°626 n°140 Nord</p> <p>Les constructions et clôtures devront respecter par rapport aux routes départementales n°626 et n°140 Nord en direction de Parentis en Born les reculs suivants :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nature de la voie</th> <th>Recul minimum des constructions par rapport à l'axe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R.D. n°626</td> <td>35 mètres</td> </tr> <tr> <td>R.D. n°140 Nord</td> <td>25 mètres</td> </tr> <tr> <td>R.D. n°63</td> <td>15 mètres</td> </tr> </tbody> </table> <p>3°) Autres voies ouvertes à la circulation publique</p> <p>Toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer des autres voies à la circulation publique (en tout point du bâtiment).</p> <p>Dans le cas de reconstruction ou d'agrandissement de construction ne respectant pas ces reculs minimums, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est plus conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.</p>	Nature de la voie	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe	R.D. n°626	35 mètres	R.D. n°140 Nord	25 mètres	R.D. n°63	15 mètres	<p>L'accès au site du chenil de Mme DELEUY se fait via la R.D n°626. Les constructions et clôtures respectent le recul minimum de 35 m des constructions par rapport à l'axe de la R.D 626.</p> <p>Le projet est compatible avec l'Article A6.</p>
Nature de la voie	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe								
R.D. n°626	35 mètres								
R.D. n°140 Nord	25 mètres								
R.D. n°63	15 mètres								
Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives									
<p>Toute construction doit être implantée à une distance des limites ou moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieur à 4 mètres (en tout point du bâtiment).</p> <p>Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux afin de limiter les risques de propagation de feu dans le cas d'un incendie de forêt.</p>	<p>Le bâtiment d'activité le plus proche de 4m se situe à moins de 12 m des limites du site. (Côté Ouest).</p> <p>Le projet est compatible avec cet article A7.</p>								
Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété									

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 8 mètres.	La hauteur des bâtiments est au minimum de 4 m et la distance entre les deux bâtiments non contigus est au minimum de 15 m. Le projet est compatible avec cet article A8.
Article A 9 - Emprise au sol	
Sans prescriptions	La compatibilité du projet avec cet article est sans objet.
Article A 10 - Hauteur maximum des constructions	
La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à deux niveaux (R+1).	Les constructions à usage d'habitation sont sur un seul niveau. Le projet est compatible avec cet article A10.
Article UI11 : Aspect extérieur	
<p>Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.</p> <p>L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, - aux sites, - aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. 	<p>Les constructions du chenil de Mme Deleuy respectent le style architectural local.</p> <p>Le projet est compatible avec cet article A11.</p>
Article A 12 - Stationnement	
Sans prescriptions	La compatibilité du projet avec cet article est sans objet.
Article A 13 - Espaces libres et plantations	
<p>Au niveau des espaces libres autour des constructions, les feuillus d'essences locales (chênes pédonculés notamment) doivent être privilégiés afin de respecter le traitement paysager traditionnel du bâti épars de ce secteur du département.</p> <p>Le recul minimum de 12 mètres des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux (article 7) devra être maintenu libre de tout matériau ou végétal inflammable. Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique.</p>	<p>Au niveau des espaces libres autour des constructions, les feuillus d'essences locales sont privilégiées.</p> <p>Le projet est compatible avec cet article A13.</p> <p>Un recul minimum de 12 m des limites séparative avec les terrains en état de bois ou de forêt est respecté et permet l'accessibilité des véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique.</p>
Section 3 - Possibilité maximale d'occupation du sol	
Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	
Sans prescriptions	La compatibilité du projet avec cet article est sans objet.

Le projet porté par Mme DELEUY est compatible avec le règlement applicable à la zone A du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lüe.