



# PLU

Ville d'Anglet

## MODIFICATION n°3

### **C. REGLEMENT D'URBANISME**





# PLU

Ville d'Anglet

## 3- PIÈCES RÈGLEMENTAIRES

### 3.1- RÈGLEMENT D'URBANISME



PLU révisé approuvé ..... le 14 Juin 2013  
Modification simplifiée n°1 adoptée..... le 27 Septembre 2013  
Modification n°1 approuvée..... le 23 Septembre 2015  
Modification simplifiée n°2 adoptée..... le 13 Avril 2016  
Modification simplifiée n°3 adoptée..... le 21 Décembre 2016  
Modification n°2 approuvée..... le 08 Avril 2017  
Modification n°3 approuvée..... le 08 Avril 2017

Approuvé  
**le 14 Juin 2013**

*Obras architectes*





## Chapitre 2 : Les zones à urbaniser Zone IAU

---

La zone IAU recouvre des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation, pour accueillir un développement urbain à vocation d'habitat ou d'activités économiques dans les conditions fixées par les orientations d'aménagement et le présent règlement.

Les constructions et installations pourront être autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le présent règlement.

Au sein de la zone IAU, les documents graphiques « 4 F - Plan des secteurs de diversité sociale » et « 4 G - Plan de localisation des secteurs bénéficiant d'une majoration du volume constructible (Coefficient d'Emprise au Sol) en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme) » repèrent les terrains concernés par ces servitudes.

La zone IAU comprend trois secteurs :

- le **secteur IAUA** est destiné à accueillir le développement de l'habitat, qui reprend essentiellement les règles de la zone UB ;
- Le **secteur IAUB** est destiné à accueillir le développement de l'habitat sur les franges du site du Refuge, qui reprend essentiellement les règles du secteur UC4 ;
- le **secteur IAUE** est destiné à accueillir le développement économique.

---

### IAU - Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

---

*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

**En secteur IAUA :**

- les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie, d'entrepôt, agricole et forestière,
- les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement et à autorisation, en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

#### **En secteur IAUE :**

- les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains de camping,
- les emplacements de résidence légère de loisirs et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

---

### **IAU - Article 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières**

---

#### **En secteur IAUA et IAUB:**

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et ne portent pas atteinte ni à la salubrité et ni à la sécurité publiques.

#### **En secteur IAUE :**

- la création de locaux à destination d'habitation s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans le secteur et situés dans la même construction ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la sécurité et ni à la salubrité publiques.

---

### **IAU - Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

Pas de disposition spécifique à la zone.

---

## IAU - Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

---

Pas de disposition spécifique à la zone.

---

## IAU - Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

---

Sans objet.

---

## IAU - Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### En secteur IAUA :

Les constructions peuvent être implantées avec un *recul* R1 minimum de 3m ou sur la *limite de voie* ou *d'emprise publique* sur un linéaire maximum équivalent à 60% de la *façade de terrain*.

Pour maximum 60 % du linéaire de *façade de terrain*. : **R1 ≥ 3m ou R1 = 0.**

Pour le reste du linéaire de façade de terrain : R1 ≥ 3m.

### En secteur IAUB :

1) Les constructions doivent être implantées avec un recul R1 minimal de 3m par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique (**R1 ≥ 3m**).

2) Toutefois, les constructions destinées aux commerces et aux bureaux peuvent être implantées avec un *recul* R1 minimal de 3 mètres, ou sur la *limite de voie* ou *d'emprise publique* sur un linéaire maximum équivalent à 40% de la *façade de terrain*.

Pour maximum 40 % du linéaire de *façade de terrain*. : R1 ≥ 3m ou R1 = 0.

Pour le reste du linéaire de façade de terrain : R1 ≥ 3m.

### En secteur IAUE :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un *recul* R1 minimal de 2 mètres par rapport à la *limite de voie* ou *d'emprise publique*. (**R1 = 0 ou R1 ≥ 2m**).

---

## **IAU - Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dans le secteur IAUA:**

- 1) La distance comptée horizontalement du bâtiment au point des limites séparatives qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres et divisée par 1,25, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres :  **$R2 \geq (H - 3)/1,25$  mini 2 m.**
- 2) Toutefois, l'implantation sur chacune des limites séparatives est admise sous réserve que la construction soit limitée à 3 mètres de hauteur maximale et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions sur chaque limite séparative à plus de 10 mètres. Pour les pignons implantés sur limite séparative, la hauteur maximale admise est portée à 4 m. *(Modification simplifiée n°3)*
- 3) En cas d'implantation sur limite séparative, aucune partie du bâtiment ne doit dépasser la hauteur maximale autorisée sur limite séparative sur une largeur d'au moins 6 mètres mesurés au point des limites séparatives qui en est le plus rapproché.

### **Dans le secteur IAUB :**

- 1) La distance comptée horizontalement de la construction au point des limites séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres :  **$R2 \geq (H - 3)$  mini 2 m.**
- 2) Toutefois, l'implantation sur chacune des limites séparatives est admise sous réserve que la construction soit limitée à 3 mètres de hauteur maximale et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions sur chaque limite séparative à plus de 10 mètres. Pour les pignons implantés sur limite séparative, la hauteur maximale admise est portée à 4 m. *(Modification simplifiée n°3)*
- 3) En cas d'implantation sur limite séparative, aucune partie de la construction ne doit dépasser la hauteur maximale autorisée sur limite séparative sur une largeur d'au moins 3 mètres mesurés au point des limites séparatives qui en est le plus rapproché.

### **En secteur IAUE :**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites séparatives qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres ( $R2= 0$  ou  $R2 = 2m$  minimum).

Lorsque la limite séparative est constituée par une limite avec les zones UA, UB ou UC, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

---

## **IAU - Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Pas de disposition spécifique à la zone.



---

## **IAU - Article 9 : Emprise au sol des constructions**

---

### **Dans le secteur IAUA :**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions est fixée à **30%** de la superficie du terrain d'assiette.

### **Dans le secteur IAUB :**

L'**emprise au sol maximale "E" des nouvelles constructions** est fixée par rapport à la surface "S" de l'unité foncière du projet selon la formule suivante :

- Si S est inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> :  $E = S \times 0,25$
- Si S est compris entre 401 m<sup>2</sup> et 700 m<sup>2</sup> :  $E = 100 + (S - 400) \times 0,15$
- Si S est compris entre 701 et 1000 m<sup>2</sup> :  $E = 145 + (S - 700) \times 0,10$
- Si S est égale ou supérieure à 1001 m<sup>2</sup> :  $E = 175 + (S - 1000) \times 0,05$

Dans le cas de division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot. *(Modification simplifiée n°3)*

### **Dans le secteur IAUE :**

Pas de dispositions spécifiques au secteur.

---

## **IAU - Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

---

### **En secteur IAUA :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres**, et le nombre de niveaux limité à 3 **(R+2)**

### **En secteur IAUB :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres**, et le nombre de niveaux limité à 2 **(R+1)**.

### **En secteur IAUE :**

Pas de dispositions spécifiques au secteur.

---

## **IAU - Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

L'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords devra être traité de manière qualitative. *(Modification simplifiée n°3)*

Dans le secteur IAUA, les façades aveugles sont interdites en cas de construction sur limite de voies ou emprises publiques. Elles devront comporter une ou plusieurs ouverture(s) sur une hauteur de 2m mesurée par rapport à la côte de plancher du rez-de-chaussée. *(Modification simplifiée n°3)*

---

## **IAU - Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

Pas de disposition spécifique à la zone.

---

## **IAU - Article 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

---

### **En secteur IAUA :**

Il est exigé qu'au moins **50%** de la superficie du *terrain d'assiette du projet* soient constitués de *pleine terre* et fassent l'objet d'un traitement paysager.

Les surfaces de pleine terre doivent être plantées d'arbres ou d'une végétation arbustive et prioritairement associés au paysage du site.

A partir de 100 mètres carrés de pleine terre, au moins un arbre de haute tige doit être planté ou conservé par tranche de 100 mètres carrés de pleine terre.

Toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Toutes les espèces doivent être choisies dans la gamme des essences dominantes qui composent les boisements de proximité ou ceux existants sur le terrain d'assiette du projet.

### **En secteur IAUB :**

Il est exigé qu'au moins **40%** de la superficie du terrain d'assiette du projet soient constitués de *pleine terre* et fassent l'objet d'un traitement paysager.

### **En secteur IAUE :**

Pour le secteur IAUE de Melville Lynch, il est exigé qu'au moins **15%** de la superficie du secteur soit constituée de pleine terre et fasse l'objet d'un traitement paysager. À l'échelle du terrain d'assiette des constructions, il n'est pas fixé de règles. Toutefois, une part du terrain d'assiette pourra être traitée en pleine terre selon la nature et la densité du projet de construction ou d'aménagement.

Pour le secteur IAUE de Labordotte, il est exigé qu'au moins **30%** de la superficie du secteur soit constituée de pleine terre et fasse l'objet d'un traitement paysager.

---

## **IAU - Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.