



Zone urbaine

- Zone urbaine
- ▨ Dont secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ▨ Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Zone à urbaniser (AU)

- ▨ Zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ▨ Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

■ STECAL en zone A ou N

□ Zone naturelle (N)

— Trait de côte 2050

— Trait de côte 2060

▨ Bande des 100 mètres

▨ Espaces proches du rivage (loi Littoral)

Données de contexte

■ Bâti

□ Parcelles

■ Zone agricole (A)

■ Zone naturelle autorisant les abris pour les animaux

ST-JEAN-DE-MARSACQ

Département des Landes

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.1 Plan réglementaire

Echelle : 1:9 452 ème

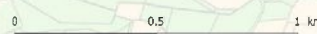
"Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 11 juillet 2019 arrêtant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Le Président."



Citadia Conseil
45 rue Sainte-Colombe
33000 BORDEAUX
Tel : 05.57.99.69.28
Mail : atlantique@citadia.com

Maitre d'ouvrage : Communauté de Communes Mareme Adour Côte-Sud
Mission : PLUi de la Communauté de Communes Mareme Adour Côte-Sud

Sources: Cadastre DGPRP 2019, Citadia Conseil
Réalisation: Citadia Conseil le 17/07/2019





1/ Zone Urbaine :

- Secteur à plan masse
- Zone à risque - Bâtiment à démolir
- Secteur à mixité des fonctions limités
- Mixité des fonctions renforcée
- Mixité des fonctions intermédiaire (habitat, artisanat, restauration, activité de service, hébergement hôtelier et touristique)
- Secteur à vocation commerciale exclusive
- Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Secteur à vocation d'hébergements touristiques dominante
- Secteur à vocation résidentielle exclusive
- Secteur à vocation d'activités économiques dominante, dont :
- ▨ Espace de proximité
- ▨ Espace d'équilibre
- ▨ Espace stratégique
- ▨ Implantation ponctuelle locale
- Linéaires commerciaux (pointillés blancs) :
- Mixité renforcée : changement de destination interdit
- Mixité sommaire : nouveau commerce autorisé
- Périmètre de mixité sociale

2/ Secteurs de développement en zone U ou AU soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- A destination de l'économie
- A destination de l'aménagement d'un golf
- A destination de l'habitat

3/ Zone 2AU : urbanisation soumise à modification du PLUi

- ▨ Secteur de développement économie en zone 2AU
- ▨ Secteur de développement habitat en zone 2AU
- ▨ Secteur de développement loisirs en zone 2AU

4/ Zone Agricole ou Naturelle :

- Zone A ou N
- ▨ STECAL en secteur littoral permettant des équipements spécifiques
- ▨ STECAL en zone A ou N à vocation d'activités industrielles et/ou artisanales
- ▨ STECAL en zone A ou N à vocation d'aérodrome
- ▨ STECAL en zone A ou N à vocation de ball trap
- ▨ STECAL en zone A ou N à vocation de carrière
- ▨ STECAL en zone A ou N à vocation de diversification agricole
- ▨ STECAL en zone A ou N à vocation de golf
- ▨ STECAL en zone A ou N à vocation de parc photovoltaïque
- ▨ STECAL en zone A ou N à vocation d'équipements
- ▨ STECAL en zone A ou N à vocation d'habitat
- ▨ STECAL en zone A ou N à vocation économique
- ▨ STECAL en zone A ou N à vocation touristique
- ▨ STECAL en zone A ou N à vocation touristique et de loisirs
- ▨ STECAL en zone A ou N destinée à l'accueil ou sédentarisation des gens du voyage
- ▨ ZAC du SPARBEN - Projet résidentiel et touristique à dominante golfique
- ▲ Changement de destination

Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles

Département des Landes

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.2 Mixité des fonctions

Echelle : 1:9 452 ème

"Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 11 juillet 2019 arrêtant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Le Président,"



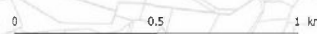
Citadia Conseil
45 rue Sainte-Colombe
33000 BORDEAUX
Tel : 05.57.99.69.28
Mail : atlantique@citadia.com

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Mareme Adour Côte-Sud

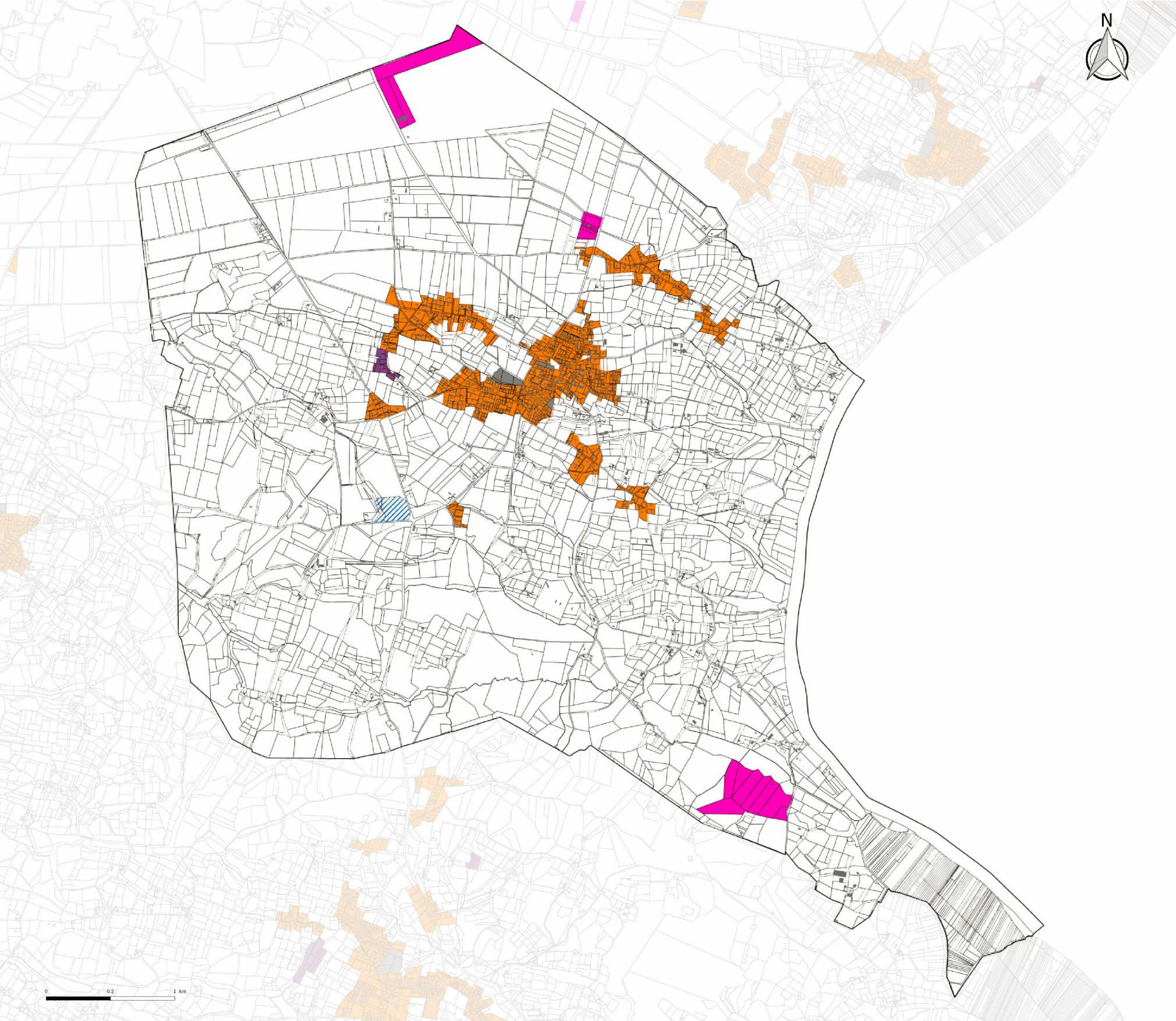
Mission : PLUi de la Communauté de Communes Mareme Adour Côte-Sud

Sources : Cadastre DGFiP 2019, Citadia Conseil

Réalisation : Citadia Conseil le 17/07/2019



ST-JEAN-DE-MARSACQ



- Implantation des constructions par rapport aux voies**
- Construction à l'alignement (ou dans le prolongement du tissu bâti existant)
 - Construction à l'alignement ou en retrait de 4 mètres
 - Toute construction doit être implantée à 4 mètres en retrait de l'alignement au nu du mur. Ce retrait sera porté à 7 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres dans le cas où un arbre d'essence locale ou remarquable est à conserver. Les locaux commerciaux construits en avant des constructions dont la façade en rez-de-chaussée est un commerce sont autorisés sous réserve d'être limités en hauteur au rez-de-chaussée, d'occuper la largeur du commerce dont elle dépend, d'avoir une profondeur de 3m et un débord de toit d'1m (passage couvert)
 - Implantation libre
 - Toute construction doit être implantée à 3 mètres en retrait de l'alignement (ou dans le prolongement du tissu bâti existant)
 - Toute construction doit être implantée à 5m de l'alignement
 - Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de :
16m de l'axe des RD 79, 152, 418 et 652
6m de l'alignement des autres voies
 - Toute construction doit être implantée à 5 mètres en retrait de l'alignement (ou dans le prolongement du tissu bâti existant)
 - Toute construction doit être implantée à 6 mètres en retrait de l'alignement (ou dans le prolongement du tissu bâti existant)
 - Toute construction doit être implantée à 10 mètres en retrait de l'alignement (ou dans le prolongement du tissu bâti existant)
 - Toute construction doit être implantée à 12m en retrait de l'alignement
 - Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5m de l'alignement
 - Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de :
16m de l'axe des RD 79, 152, 418 et 652
10m de l'alignement des autres voies
 - Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement
 - OAP valant règlement
 - ✓ Secteur de développement loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
 - ✓ Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
 - ✓ Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
- Données de contexte**
- Bâti
 - Parcelles



ST-JEAN-DE-MARSACQ

Département des Landes
PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies

Echelle : 1:9 452 ème

"Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 11 juillet 2019 arrêtant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Le Président,"



Citadia Conseil
45 rue Sainte-Colombe
33000 BORDEAUX
Tel : 05 57 99 69 28
Mail : abanque@citadia.com

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Sources : Cadastre DGFiP 2019, Citadia Conseil
Réalisation : Citadia Conseil® le 17/07/2019



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Implantation sur au moins une limite séparative.
En cas de retrait, il sera au minimum de H/2 et 3 mètres
- Implantation libre.
En cas de retrait, il sera au minimum de H/2 et 3 mètres
- Retrait de 3 mètres minimum et H/2
- Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites et H/2
- Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites et H/2
- Libre dans une bande de 0 à 17 mètres ; ou en retrait avec retrait égal à H/2 avec minimum 4 mètres
- Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives. Au delà des 17 mètres, sur limite latérale, toute construction doit être implantée sur limites séparatives à une distance au moins égale à H/2 ou 4 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance de 6 mètres de la limite de fond.
- Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives. Au delà des 17 mètres, sur limite latérale, toute construction doit être implantée sur limites séparatives à une distance au moins égale à H/2 ou 4 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance de 10 mètres de la limite de fond. Pour les façades sur rue d'au moins 20 mètres, toute construction devra comporter un passage sous porche sur une des limites latérales, d'une largeur minimale de 4 mètres et d'une hauteur minimale de 5 mètres (limitée à l'ensemble formé par le rez-de-chaussée et le premier étage).
- Sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à au moins 8 mètres de la limite de fond.
- Sur limite séparative, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur sans être inférieure à 4 mètres ou bien en limite séparative sur une profondeur maximale de 15 mètres.
- OAP valant règlement
- ▨ Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
- ▨ Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
- ▨ Secteur de développement de loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI

Données de contexte

- Bâti
- Parcelles

ST-JEAN-DE-MARSACQ

Département des Landes

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Echelle : 1:9 452 ème

"Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 11 juillet 2019 arrêtant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Le Président,"



Citadia Conseil
45 rue Sainte-Colombe
33000 BORDEAUX
Tel : 05 57 99 69 28
Mail : adanque@ctadia.com

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Sources: Cadastre DGFiP 2019, Citadia Conseil
Réalisation: Citadia Conseil© le 17/07/2019

0 0.5 1 km



Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol est calculée en additionnant l'emprise de l'ensemble des constructions et installations soumises à permis de construire ou à déclaration préalable, y compris le dépassement des débords de toit au-delà de 80 cm. Lors d'une division de terrain, l'emprise au sol est calculée depuis l'unité foncière d'origine, déduction faite des constructions déjà réalisées.

- Non réglementé (pour les équipements publics et d'intérêt collectifs ou secteur très dense)
- 80 %
- 70%
- 60 %
- 50%
- 47%
- 40 %
- 30 %
- 25%
- 20 % - Dans le cas des hôtels et des équipements publics, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain
- 10 %
- 5 %
- 2%
- 0 % sauf travaux de remise aux normes
- OAP valant règlement
- ▨ Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- ▨ Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- ▨ Secteur de développement loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

Données de contexte

- Bâti
- Parcelles

ST-JEAN-DE-MARSACQ

Département des Landes

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.5 Emprise au sol des constructions

Echelle : 1:9 452 ème

"Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 11 juillet 2019 arrêtant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Le Président,"

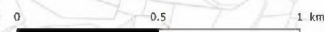


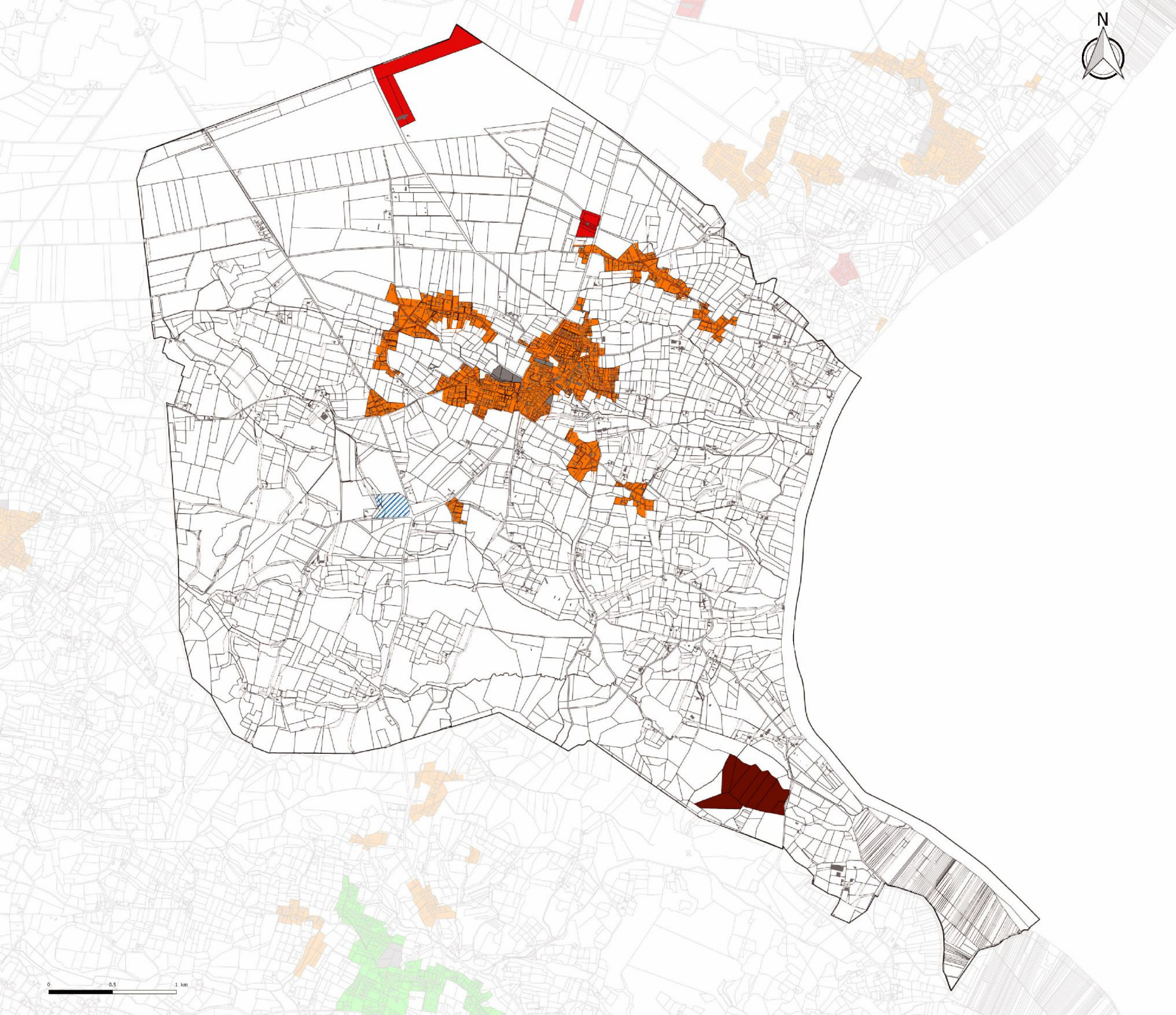
Citadia Conseil
45 rue Sainte-Colombe
33000 BORDEAUX
Tel : 05.57.99.69.28
Mail : abanique@ctadia.com

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Sources : Cadastre DGFIP 2019, Citadia Conseil

Réalisation : Citadia Conseil le 17/07/2019





Hauteur des constructions

- 3,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit + 4,50 mètres au faîtage ou dans le prolongement de l'existant
 - 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère + 6 mètres au faîtage > RDC ou dans le prolongement de l'existant
 - 6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faîtage > R+1 ou dans le prolongement de l'existant
Ponctuellement, sous réserve de dispositions techniques particulières nécessitant une hauteur supérieure, il sera possible d'autoriser des constructions
 - La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faîtage est ramenée à 3,5 mètres pour les annexes situées dans la bande de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
 - 8 mètres à l'égout et à l'acrotère + 10 mètres au faîtage > R+1+C ou R+2 ou dans le prolongement de l'existant
 - 9 mètres à l'égout et à l'acrotère + 11 mètres au faîtage > R+2 ou dans le prolongement de l'existant
 - 10 mètres à l'égout et à l'acrotère + 12 mètres au faîtage > R+2+C ou R+3 ou dans le prolongement de l'existant
 - Non réglementé (activités équipements)
 - 12 mètres à l'égout et à l'acrotère + 15 mètres au faîtage > R+3+C ou dans le prolongement de l'existant
 - OAP valant règlement
 - La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage. Dans le cas d'implantation sur limite séparative, la hauteur au faîtage est ramenée à 6m sur une largeur de 4m par rapport à la limite séparative
 - Les locaux commerciaux construits en avant des constructions sont limités en hauteur en rez-de-chaussée. Au-delà et sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 8m à l'égout et 11 m au faîtage. Au-delà des 17m à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6m à l'égout et 9m au faîtage. Dans le cas d'une implantation sur limite latérale, la hauteur de la construction est limitée à une hauteur maximale de 3m sur une largeur de 4m prise à partir de la limite latérale
 - Dans le cas où ils sont autorisés, les locaux commerciaux construits en avant des constructions sont limités en hauteur en rez-de-chaussée. Au-delà et sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 10m à l'égout et 13 m au faîtage. Au-delà des 17m à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6m à l'égout et 9m au faîtage.
 - La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 10m à l'égout et 13 m au faîtage.
 - La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 8 mètres
 - 10 mètres E + A
13 mètres au faîtage (F) dans une bande de 0 à 17 mètres pour toute construction et 4 mètres E + A
6 mètres au faîtage (F) pour commerce ; 6 mètres E + A
9 mètres au faîtage (F) au delà de 17 mètres ; maximum 3 mètres sur une largeur de 4 mètres si bâtiment implanté sur limite
 - Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
 - Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
 - Secteur de développement de loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
 - Pour les hôtels, la hauteur ne peut dépasser 10m à l'égout et 13m au faîtage.
- Données de contexte**
- Bât
 - Parcelles

ST-JEAN-DE-MARSACQ

Département des Landes
PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.6 Hauteur des constructions

Echelle : 1:9 452 ème

"Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 11 juillet 2019 arrêtant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Le Président."



Citadia Conseil
45 rue Sainte-Colombe
33000 BORDEAUX
Tel : 05.57.99.69.28
Mail : atlandque@citadia.com

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Sources : Cadastre DGFIP 2019, Citadia Conseil
Réalisation: Citadia Conseil le 17/07/2019



Prescriptions liées au patrimoine

Patrimoine bâti et végétal :

■ Aerial (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Patrimoine bâti :

★ Elément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Qualité architecturale des constructions :

■ Degré 1.1 - Soorts-Hossegor : Périumètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP)

■ Degré 1.2 - Soorts-Hossegor : Hors périmètre du Site Patrimonial Remarquable

■ Degré 1.3 - Soorts-Hossegor : Vocation économique hors du périmètre de SPR

■ Degré 2.1 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu urbain et dense

■ Degré 2.2 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu périphérique au bourg ancien

■ Degré 2.3 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu pavillonnaire

■ Degré 2.4 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissus urbain et dense à dominante touristique

■ Degré 3 - Habitat et bourgs traditionnels

■ Degré 4 - Tissu pavillonnaire

■ Degré 5 - Dispositions générales

Patrimoine végétal :

/// Couvert boisé à préserver (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Patrimoine végétal à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP) :

★ Arbre remarquable

— Alignement d'arbres ou haie

■ Surface naturelle

Secteur de réglementation spécifique pour le pourcentage d'espace de pleine terre :

■ PT = 20%

■ PT = 40%

■ PT = 45%

■ PT = 50%

■ PT = 60%

Prescription au titre de la Loi Littoral

■ Coupure d'urbanisation à protéger

Zonage réglementaire

Zone urbaine

■ Dont secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

■ Zone à urbaniser (AU) :

■ Zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

■ Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI

Zone A ou N dont :

■ STECAL

Données de contexte

■ Parcelles □ Communes





Prescriptions liées à la TVB

- Trame verte**
 - EBC hors Loi Littoral
 - Réservoirs de biodiversité
 - Corridors extra-urbains
- Corridors en pas japonais :**
 - Arbres remarquables
 - Alignements d'arbres à conserver ou à créer
 - Surfaces naturelles à protéger
- Trame Bleue**
 - Zones humides
 - Cours d'eau et surfaces en eau

Prescriptions au titre de la Loi Littoral

- Espaces Boisés Significatifs de la Loi Littoral
- Espaces Naturels Remarquables de la Loi Littoral

Zonage réglementaire

- Zone urbaine**
 - Dont secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Zone à urbaniser (AU) :**
 - Zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU

- Zone A ou N dont :**
 - STECAL

Données de contexte

- Bâti
- Parcelles
- Communes

Département des Landes

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement Graphique
3.2.8 Plan TVB

Echelle : 1:9452 ème

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 11 juillet 2019 arrêtant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Le Président,



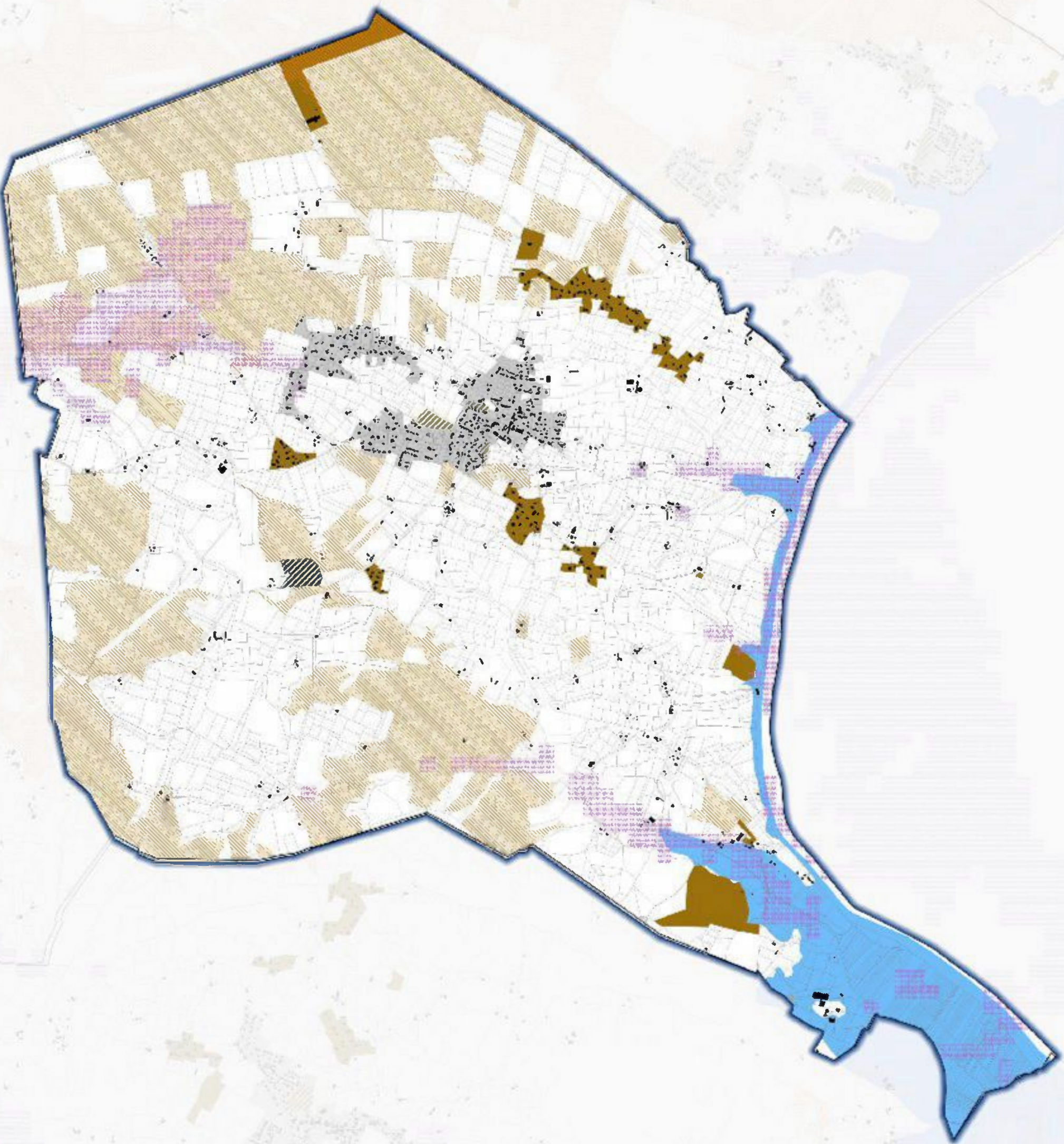
ST-JEAN-DE-MARSACQ

Citadia Conseil
45 rue Sainte-Colombe
33000 BORDEAUX
Tel : 05.57.99.69.28
Mail : adenique@citadia.com

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Sources : Cadastre DGFIP 2019, Citadia Conseil
Réalisation : Citadia Conseil © le 11/07/2019



0 0.25 0.5 km



- Risques**
- Risques liés à l'eau**
 - Zone Prévention de Risque Inondation de Submersion à la Coque
 - Zone à sensibilité accrue des AUE des Zones Urbaines de la DDTM 40
 - Zone à sensibilité accrue de l'habitat individuel en zone littorale
 - Risques liés aux feux de forêt**
 - Zone à sensibilité accrue
 - Risques liés au littoral**
 - Zone à sensibilité accrue en lien avec le Port de Commerce
- Zonage réglementaire**
- Zone urbaine**
 - Zone à sensibilité accrue à l'échelle communale (ZSC) de programmation (ZUP)
 - Zone à urbaniser (AU)**
 - Zone à urbaniser à l'échelle communale (ZUC) de programmation (ZUP)
 - Zone à urbaniser à l'échelle communale (ZUC) de programmation (ZUP)
- Zone A ou B dont :**
- Zone A
 - Zone B
- Données de contexte**
- Parcelles
 - Voies
 - Équipements

ST-JEAN-DE-MARSACQ

Département des Landes

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement Graphique 3.2.9 Plan Risques

Echelle : 1:10 000 ème



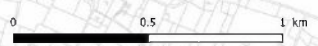
Service de l'Urbanisme
 15 rue de la République
 40000 MARSACQ

Service de l'Urbanisme
 15 rue de la République
 40000 MARSACQ



Légende
 ■ Emplacements réservés
 ■ Données de contexte
 ■ Bâti
 □ Parcelles

Code	Dénomination	Nature	Surface (m ²)
S182	Traverse de la RD à sécher	Commune	643,37
S183	Parking 7	Commune	1096,45



ST-JEAN-DE-MARSACQ

Département des Landes

**PLAN LOCAL
D'URBANISME
intercommunal**

3.2 Règlement graphique
3.2.11 Plan des emplacements réservés

Echelle : 1:9 927 ème

"Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 11 juillet 2019 arrêtant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Le Président,"



Citadia Conseil
45 rue Sainte-Colombe
33000 BORDEAUX
Tel : 05.57.99.69.28
Mail : atlantique@citadia.com

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Sources: Cadastre DGFIP 2019, Citadia Conseil

Réalisation: Citadia Conseil le 17/07/2019