



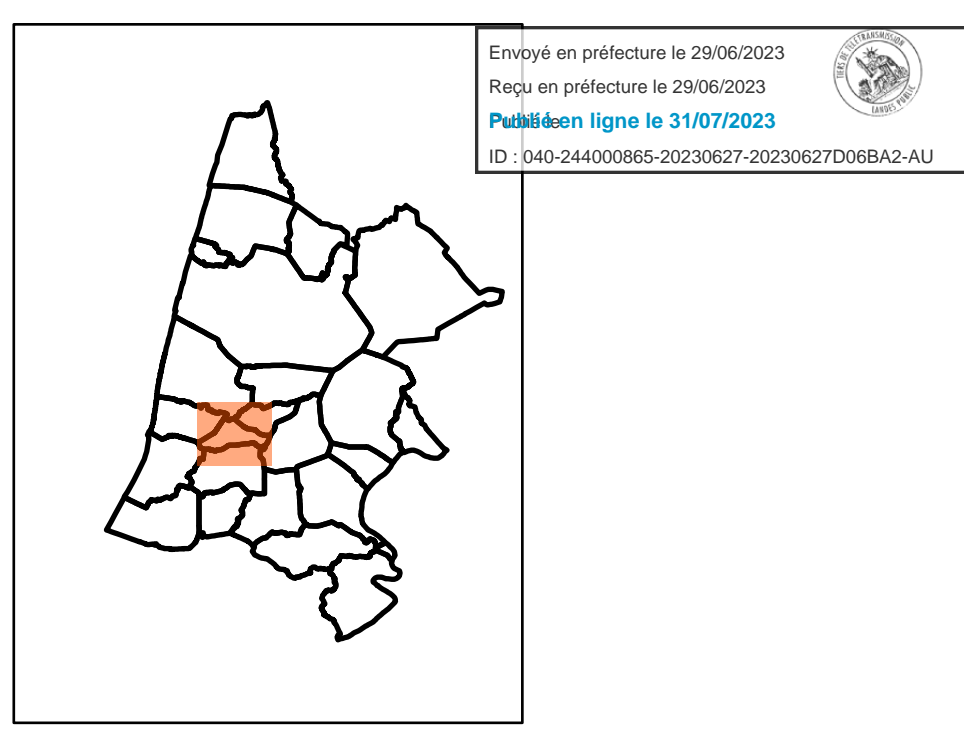
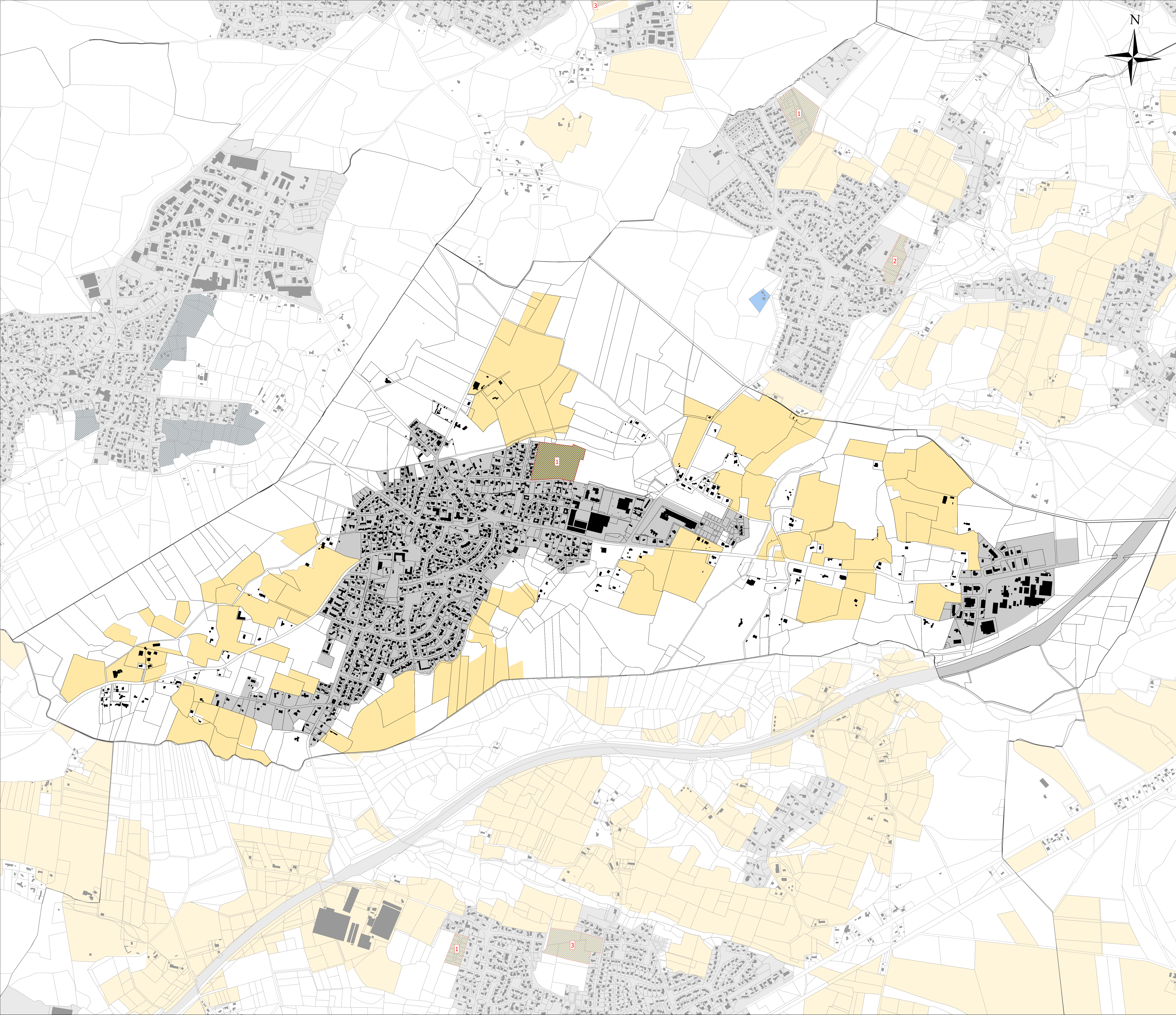
## 3.2 Règlement Graphique

Version	Date
PLUi arrêté	11 juillet 2019
PLUi approuvé	27 février 2020
Modification Simplifiée N°1 du PLUi approuvée	6 mai 2021
Modification N°1 du PLUi approuvée	24 mars 2022
Modification N°3 du PLUi approuvée	27 juin 2023

*Vu pour être annexé à la délibération n° 2023062768 approuvant le PLUi de la Communauté de communes de Marenne-Audour-Côte-Sud en date du 27/06/2023*

Le président  
Pierre Froustey





Établi en préfecture le 29/06/2023  
 Projet en préfecture le 29/06/2023  
 Publiken ligne le 31/07/2023  
 ID : 104-24-000095-20230627-20230627-D0MBAZ-AU

- Zone urbaine**
- Zone urbaine
  - Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - Secteur plan masse valant règlement
- 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 agricole et naturelle ( A et N )**
- Zone agricole
  - Zone naturelle
  - STECAL en zone A ou N
- Zone naturelle indicée**
- Zone naturelle de golf
  - Zone naturelle d'équipement
  - Zone naturelle de sport et loisirs
  - Zone naturelle touristique 1 (Nt1)
  - Zone naturelle touristique 2 (Nt2)
  - Zone naturelle touristique 3 (Nt3)
  - Zone naturelle - Parcours des animaux (Ntn)
  - Zone naturelle - Stationnement (Ntlp)
  - Zone naturelle - Activités du zoo (Ntlz)
  - Zone naturelle économie
  - Zone naturelle de production d'énergies renouvelables (NEnR)
- Données de contexte**
- Périmètre de l'OAP
  - OAP relatives à l'habitat
  - Autres OAP
  - Carrière
  - ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Trait de côte 2050
  - Trait de côte 2060
  - Aléa recul du trait de côte à 100 ans
  - Bande des 100 mètres
  - Espaces proches du rivage (loi littoral)
  - Bâti
  - Parcelle
  - Limites communales
- voir document "Orientation d'Aménagement et de Programmation"

**ANGRESSE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.1 Plan réglementaire

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 6 027 ème

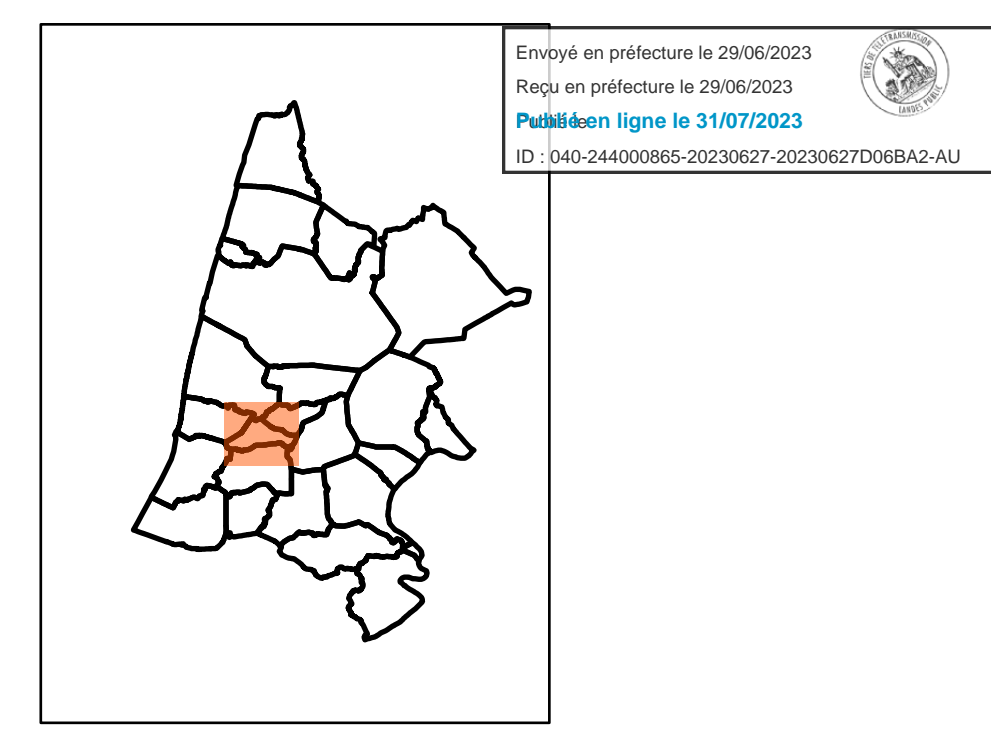
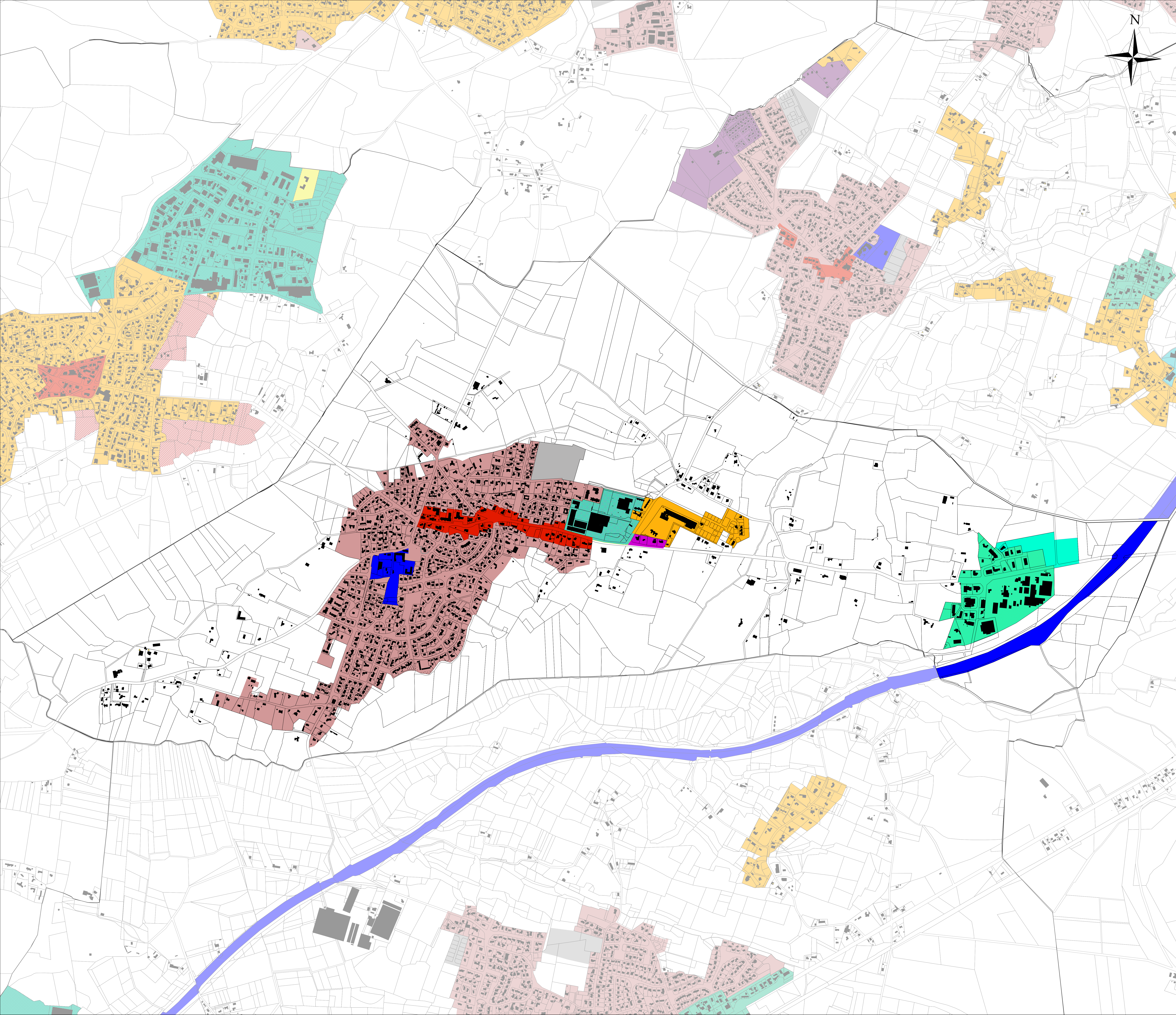


Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud

Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





- Zone urbaine**
- Zone à risque - Bâtiment à démolir
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions limitées
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions renforcée
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteur commerciaux)
  - Zone urbaine : vocation commerciale exclusive
  - Zone urbaine : vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Zone urbaine : vocation d'hébergements touristiques dominante
  - Zone urbaine : vocation résidentielle exclusive
  - Zone urbaine : vocation d'énergie renouvelable
  - Zone urbaine : vocation de sports et de loisirs
  - Zone urbaine : vocation de golf
  - Zone urbaine : vocation d'activités économiques dominante, dont :
  - Espace de proximité
  - Espace d'équilibre
  - Espace stratégique
  - Implantation ponctuelle locale
  - Périmètre de mixité sociale
- Linéaire commerciaux (pointillés blancs)**
- Interdiction de changement de destination des commerces en logement en RDC
  - Linéaires commerciaux
- Secteur de développement en zone U ou AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation**
- Secteur soumis à OAP valant règlement (économie)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (golf)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (hébergement hôtelier et touristique)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (habitat)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (habitat et espace public)
  - Secteur plan masse valant règlement
- Zone 2AU : urbanisation soumise à modification ou révision du PLU**
- Secteur de projet économie (fermé)
  - Secteur de projet habitat (fermé)
  - Secteur de projet loisirs (fermé)
- Zone Agricole ou Naturelle**
- 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 sportive et de loisirs
  - STECAL en zone A ou N destinée à l'accueil ou sédentarisation des gens du voyage
  - Bâtiment susceptible de changer de destination
- Périmètre de ZACOM**
- Périmètre de ZACOM
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle
- Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**ANGRESSE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.2 Mixité des fonctions

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 6 027 ème

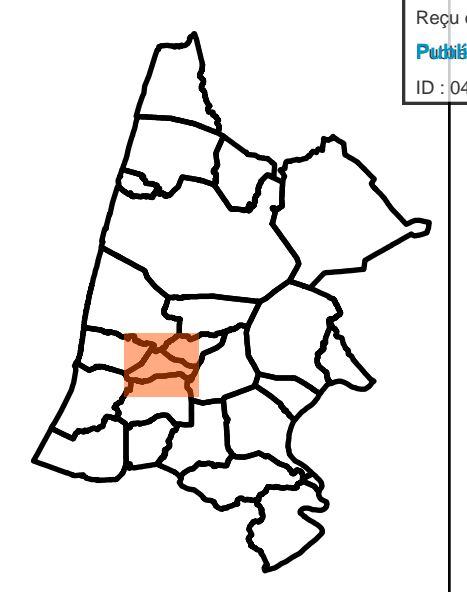
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions peut se faire dans le prolongement du bâti existant

Hors agglomération, l'implantation des constructions par rapport à l'autoroute et aux routes nationales et départementales de catégories 1, 2, 3 et 4 est régie par le règlement écrit.

- Non réglementé
- Toute construction doit être implantée à l'alignement
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul de 5 mètres maximum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée avec un retrait compris entre 3 mètres et 5 mètres maximum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum. Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465. Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée à 10 mètres le long de la RD810
- Toute construction doit être implantée en retrait de 12 mètres minimum
- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40m depuis l'alignement des voies de circulation ou à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapage existantes à la date d'approbation du PLUI (accès en pleine propriété ou en servitude de passage).
- Toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement. Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum ou de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas le recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.
- 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). Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé aux piétons
- Toute construction doit être implantée en retrait de 25 mètres minimum

#### Règles d'implantations liées aux Etudes Amendement Dupont (Annexes PLUI)

- Implantation à 75 m depuis l'axe de l'autoroute
- Implantation à 70 m depuis l'axe de l'autoroute
- Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 810
- Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 824
- Implantation à 35 m par rapport à l'alignement de la RD 810
- Implantation à 35 m depuis l'axe de la RD 810
- Secteur plan masse valant règlement
- OAP valant règlement
- Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI

#### Données de contexte

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Bâti
- Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**ANGRESSE**

## PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
 3.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLUI approuvée	MACS

Echelle : 1 : 6 027 ème

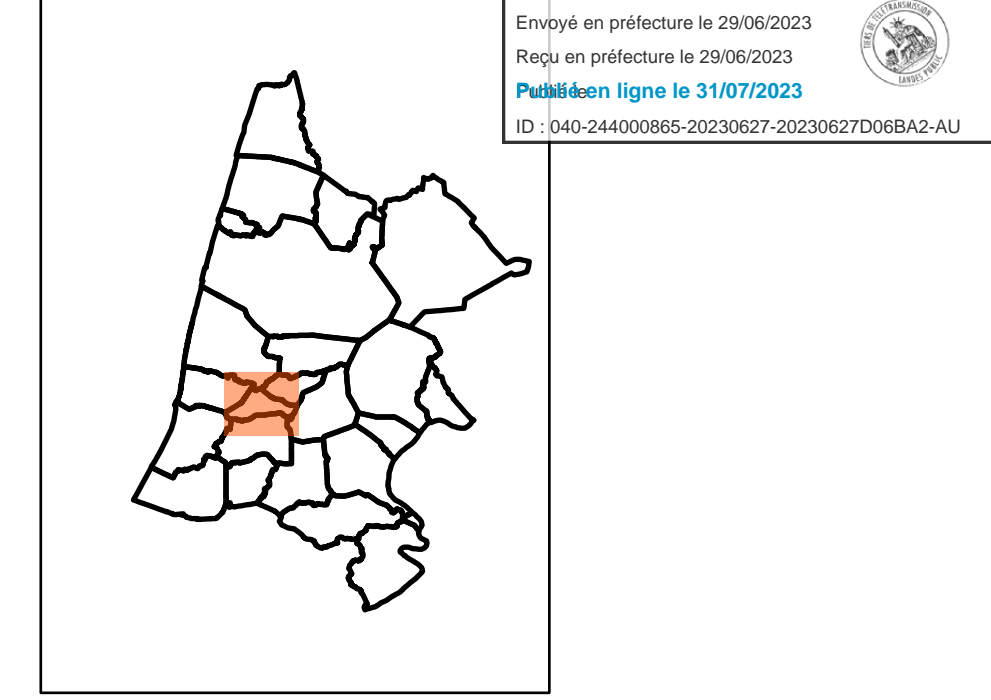
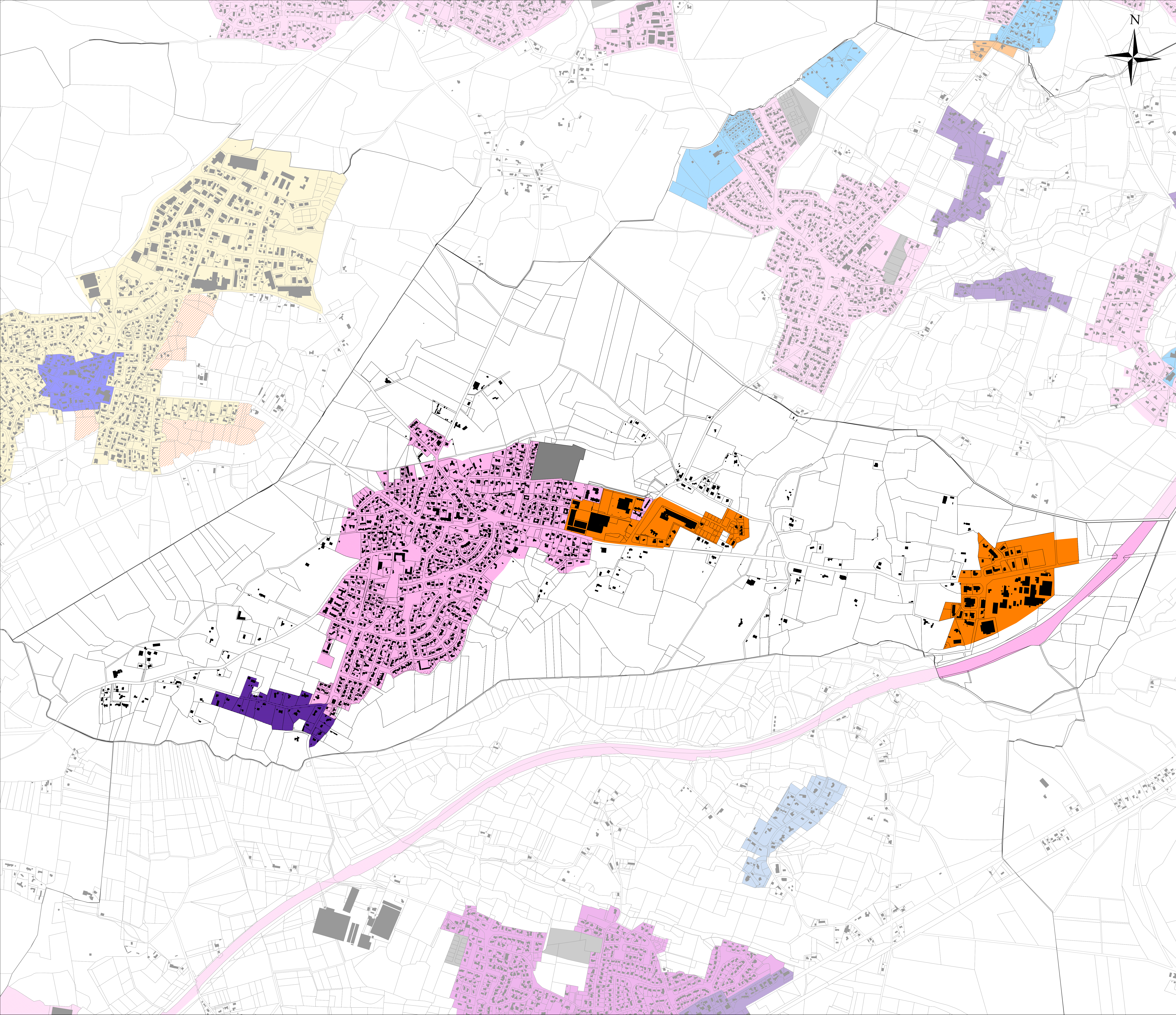
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Non réglementé.
  - Règles particulières sur la commune de Labenne
  - Implantation sur au moins une limite séparative.
  - En cas de retrait, il sera au minimum de H/2 et 3 mètres
  - Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres sauf règles particulières (cf. règlement écrit)
  - Retrait de 3 mètres minimum
  - Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites
  - Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites
  - Retrait de H/2 avec un minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives
  - Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres ou sur limite séparative, en continu ou en semi-continu, sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement
  - Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres. Dans le secteur limité à R+1, les constructions neuves comportant un étage ou les surélévations de constructions existants sont soumises aux règles suivantes : Les ouvertures extérieures situées à l'étage, d'une surface supérieure à 1 m<sup>2</sup> au niveau de l'embrasure, devront être situées à un minimum de 10m des limites séparatives. La mesure de cette distance sera effectuée sur la base d'une ligne fictive horizontale perpendiculaire à l'embrasure de l'ouverture, en tout point, jusqu'à l'intersection avec la limite séparative. Les balcons et terrasses accessibles sont soumis aux mêmes dispositions, la distance étant mesurée perpendiculairement aux côtés et à partir de l'extérieur des ouvrages. Seules les ouvertures réalisées en verre opaque sur chassis fixe pourront déroger au recul de 10m par rapport aux limites séparatives (la règle générale s'appliquera alors).
  - Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives. Au-delà des 17 mètres à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 4 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à 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 à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite de fond. Pour les façades sur rue larges 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 et limitée à l'ensemble formé par le rez-de-chaussée et le premier étage. Exception : Sur limite latérale avec un terrain classé en secteur 25% d'emprise au sol ou en secteur 20% d'emprise au sol, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.
  - Sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la limite de fond
  - Implantation en retrait (H/2 avec un minimum de 4 mètres) des limites séparatives dans une bande de 10 à 40 mètres par rapport aux voies de circulation
  - OAP valant règlement
  - Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
  - Secteur plan masse valant règlement
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle
- Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**ANGESSE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

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

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 6 027 ème

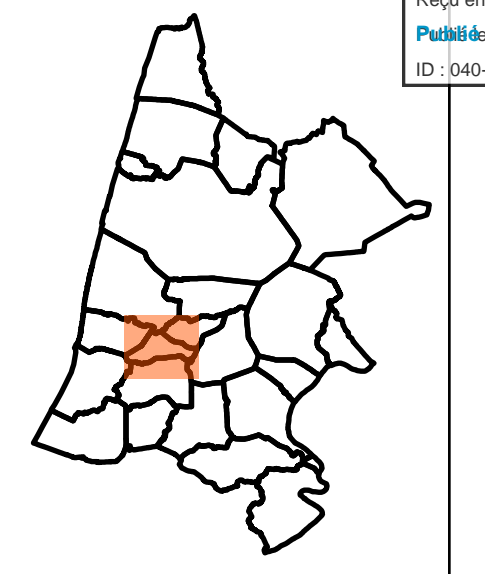
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





### Emprise au sol maximale des constructions

La définition et la méthode de calcul de l'emprise au sol des constructions est indiquée dans le lexique du règlement écrit.

- Non réglementé. Règles particulières sur la commune de Labenne
- 80 %
- 70 %
- 60 %
- 50 %
- 47 %
- 40 %
- 35 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)
- 32 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)
- 30 %
- 25 %
- 22%
- 20 %
- 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 %
- 5% d'emprise au sol et les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>). Les piscines et les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m<sup>2</sup> chacune.
- 2 %
- Emprise au sol variable selon la taille des terrains (cf. règlement écrit)
- 0% sauf travaux de mises aux normes ou extensions limitées à Labenne (cf. règlement écrit)
- OAP valant règlement
- Périmètre d'emprise résiduelle
- Secteur plan masse valant règlement
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU
- Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU
- Secteur de développement loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU

### Données de contexte

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Bâti
- Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

## PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
 3.2.5 Emprise au sol des constructions

Modification n°3



ANGRESSE

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 6 027 ème

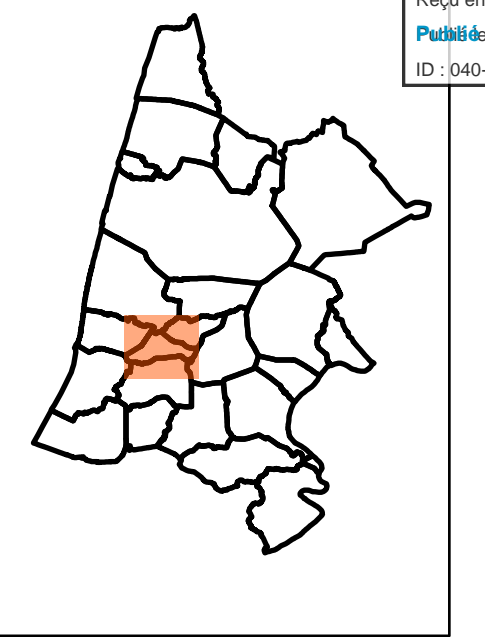
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





### Hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 4 mètres
  - 4 mètres à l'égout du toit (E) ou à l'acrotère +(A)
  - 6 mètres au faîtage (F) : RDC ou dans le prolongement de l'existant
  - 6 mètres E et A 8 mètres au faîtage (F) et 6 mètres sur une longueur de 4 mètres si bâtiment implanté en limite
  - 6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faîtage > R+1 ou dans le prolongement de l'existant
  - 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
  - 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
  - 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.
  - 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.
  - 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
  - 12 mètres à l'égout et à l'acrotère + 16 mètres au faîtage > R+3+c ou dans le prolongement de l'existant
  - R+1+C ou R+2 en atique avec dernier niveau représentant 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment autorisée
  - 15 mètres au faîtage
  - Non réglementé
  - -Pour les activités et équipements : Non réglementé
  - -Pour les constructions à usage d'habitation : 6 m à l'égout, 8 au faîtage
  - Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1), et 8 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en atique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
  - Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1) et 10 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en atique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
  - Hauteur de façade comprise entre 3 m et 9 m à l'égout et 12,5 m au faîtage ou à l'acrotère (R+2+Combles ou R+2+Atique). Si le bâtiment comprend un toit terrasse, le dernier étage (12,5m à l'acrotère) sera traité en atique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Pour la commune de SOUSTONS, la hauteur est uniquement calculée à l'égout.
- OAP valant règlement
  - Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
- ### Données de contexte
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "golf" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

## PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
 3.2.6 Hauteur des constructions

Modification n°3



ANGRESSE

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadu/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 6 027 ème

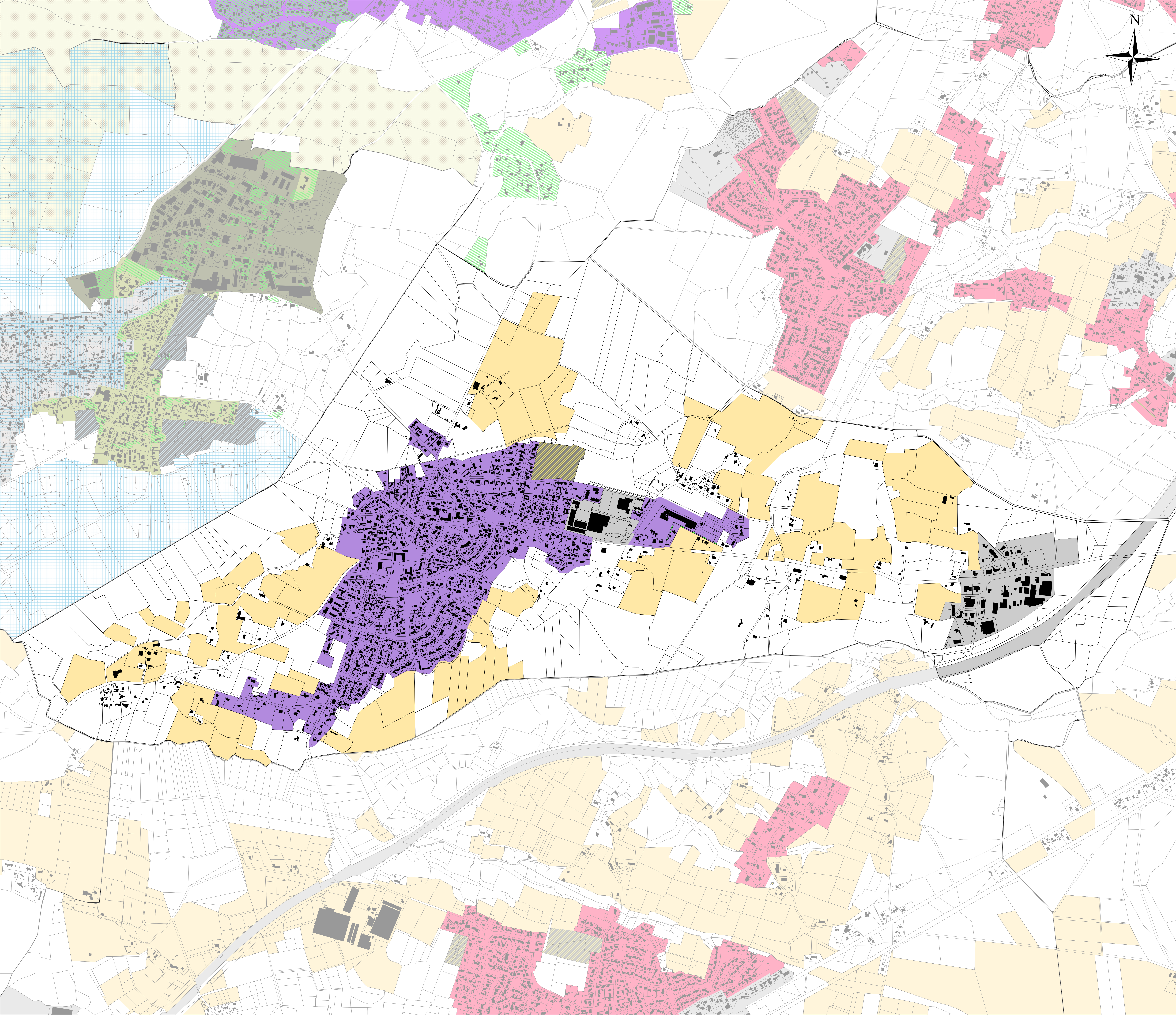
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Prescriptions liées au patrimoine**

- Patrimoine bâti et végétal**
- Aerial (pour Hossegor, se référer à la SUP)
- Patrimoine bâti :**
- Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)
- Qualité architecturale des constructions**
- Degré 1.1 - Soorts-Hossegor : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP)
  - Degré 1.2 - Hors SPR
  - Degré 1.3
  - 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 - Seignosse : Tissu urbain et dense du centre bourg
  - Degré 2.5 - Seignosse : tissu périphérique au centre bourg
  - Degré 2.6 - Seignosse : tissu urbain de Seignosse Océan
  - Degré 3 - Habitat et bourgs traditionnels
  - Degré 4 - Tissu pavillonnaire
  - Degré 5 - Dispositions générales
- Aménagement des terrasses commerciales**
- Secteur 1 : Le village traditionnel, original
  - Secteur 2 : La place de la Pergola/place du Moisan et l'avenue du Moisan
  - Secteur 3 : La promenade du Mali, place des Tamaris et place du Levant
- 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 à protéger
  - Alignement d'arbres ou haie à protéger
  - Surface naturelle à protéger
- Secteurs avec règle d'espace de pleine terre mentionnés à titre informatif (intégralité de la règle à retrouver dans le règlement écrit)**
- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 20%
  - Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 40%
  - Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 50%
- Prescription au titre de la loi littoral**
- Coupure d'urbanisation à protéger
- Zonage réglementaire**
- Zone urbaine**
- Zone urbaine
  - Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - Secteur plan masse valant règlement
- 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 agricole (A) et naturelle (N)**
- Zone agricole
  - Zone naturelle
  - STECAL en zone A ou N
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Bâti
  - Parcelle

**ANGRESSE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.7 Plan Patrimoine

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 6 027 ème

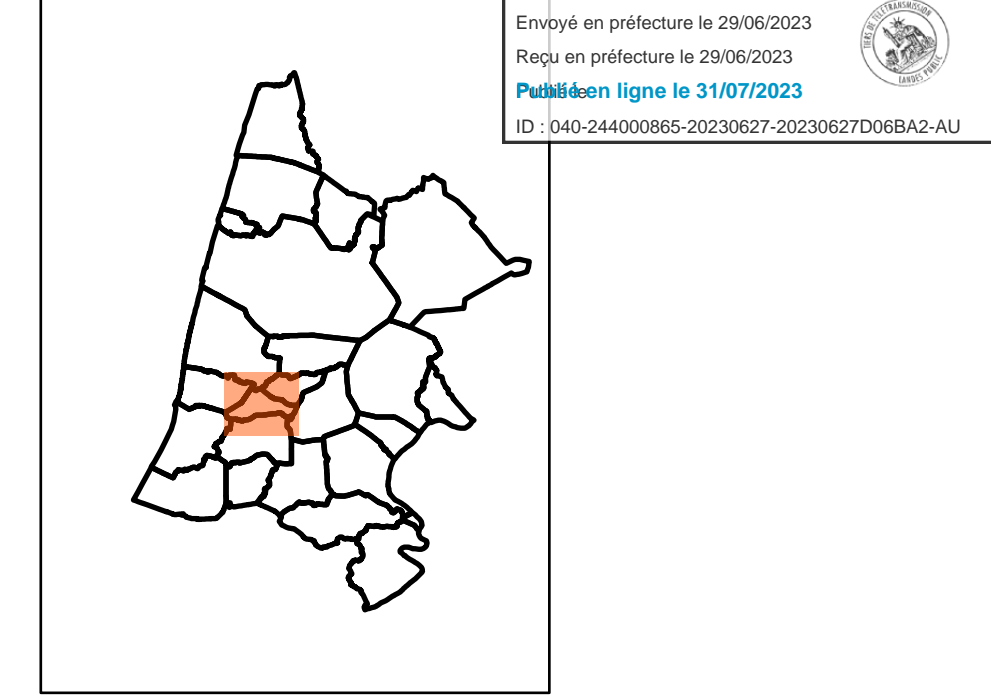
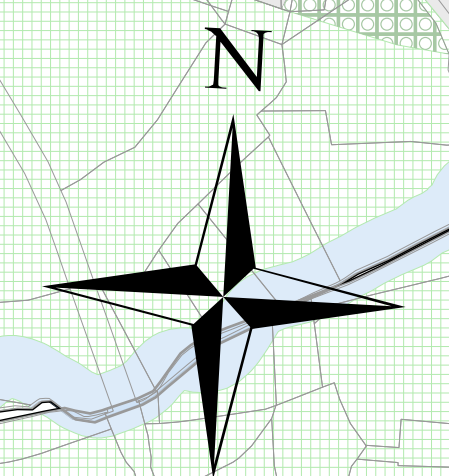
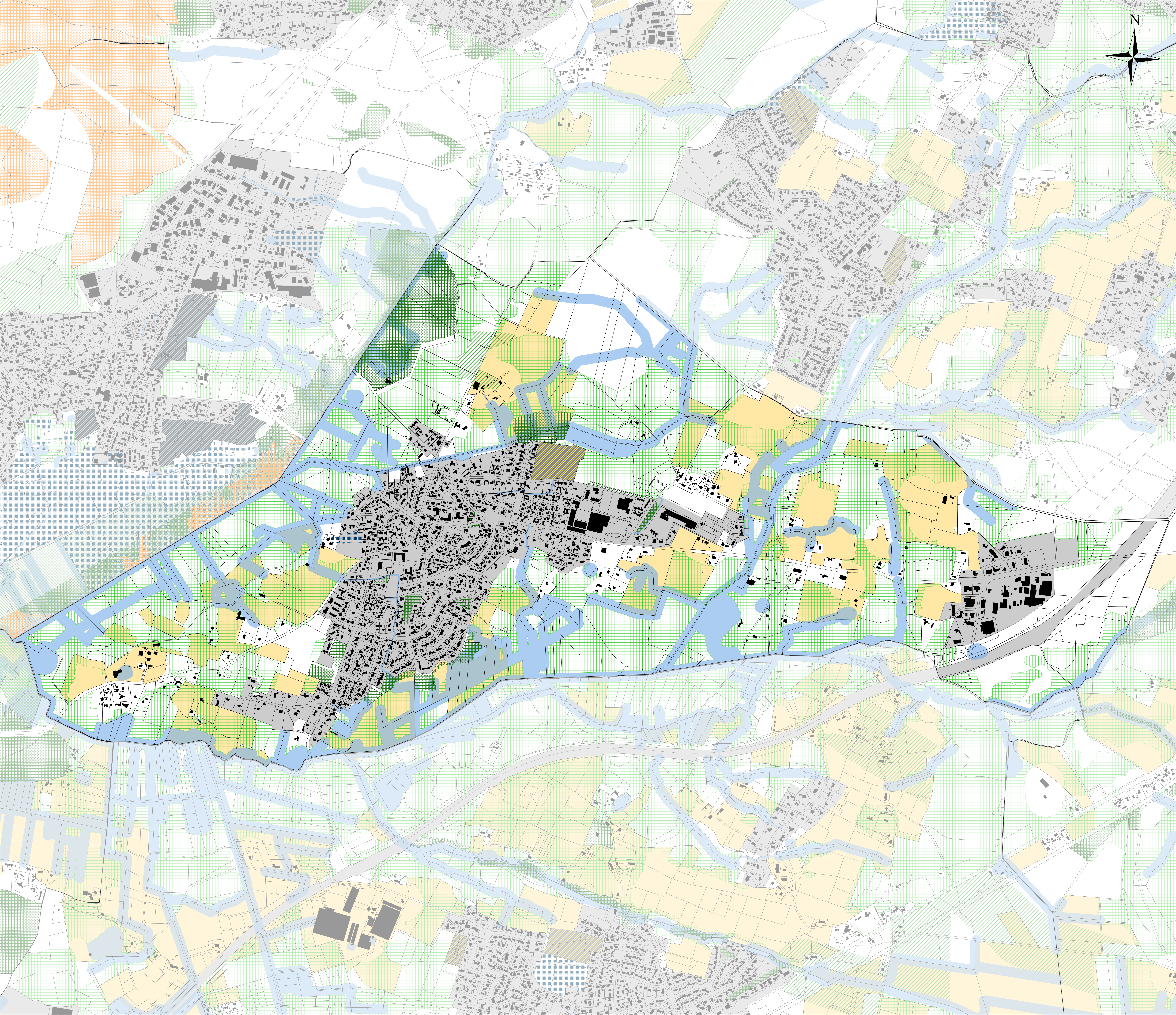
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





Élaboré en préfecture le 20/06/2023  
 Révisé en préfecture le 31/07/2023  
 Publiques ligne le 31/07/2023  
 ID : 1463-24-000005-20230627-20230627-D00046-AU

**Prescriptions liées à la TVB**

- Trame verte**
- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
  - Réservoir de biodiversité
  - Corridors extra-urbains

- Corridors en pas japonais**
- Corridor en pas japonais : arbre remarquable
  - Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
  - Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

- Trame bleue**
- Zone humide
  - 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**
- Zone urbaine
  - Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - Secteur plan masse valant règlement

- 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 PLUj

- Zone agricole (A) et naturelle (N)**
- Zone agricole
  - Zone naturelle
  - STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Bâti
- Parcelle

Cours d'eau et surface en eau : l'emprise des marges de recul autour des plans d'eau, cours d'eau et fossés sera appréciée au regard du bâti et du parcellaire de la donnée BD TOPO (IGN) et non de celle de la donnée cadastrale.

**ANGRESSE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.8 Plan TVB

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLUj approuvée	MACS

Echelle : 1 : 6 027 ème

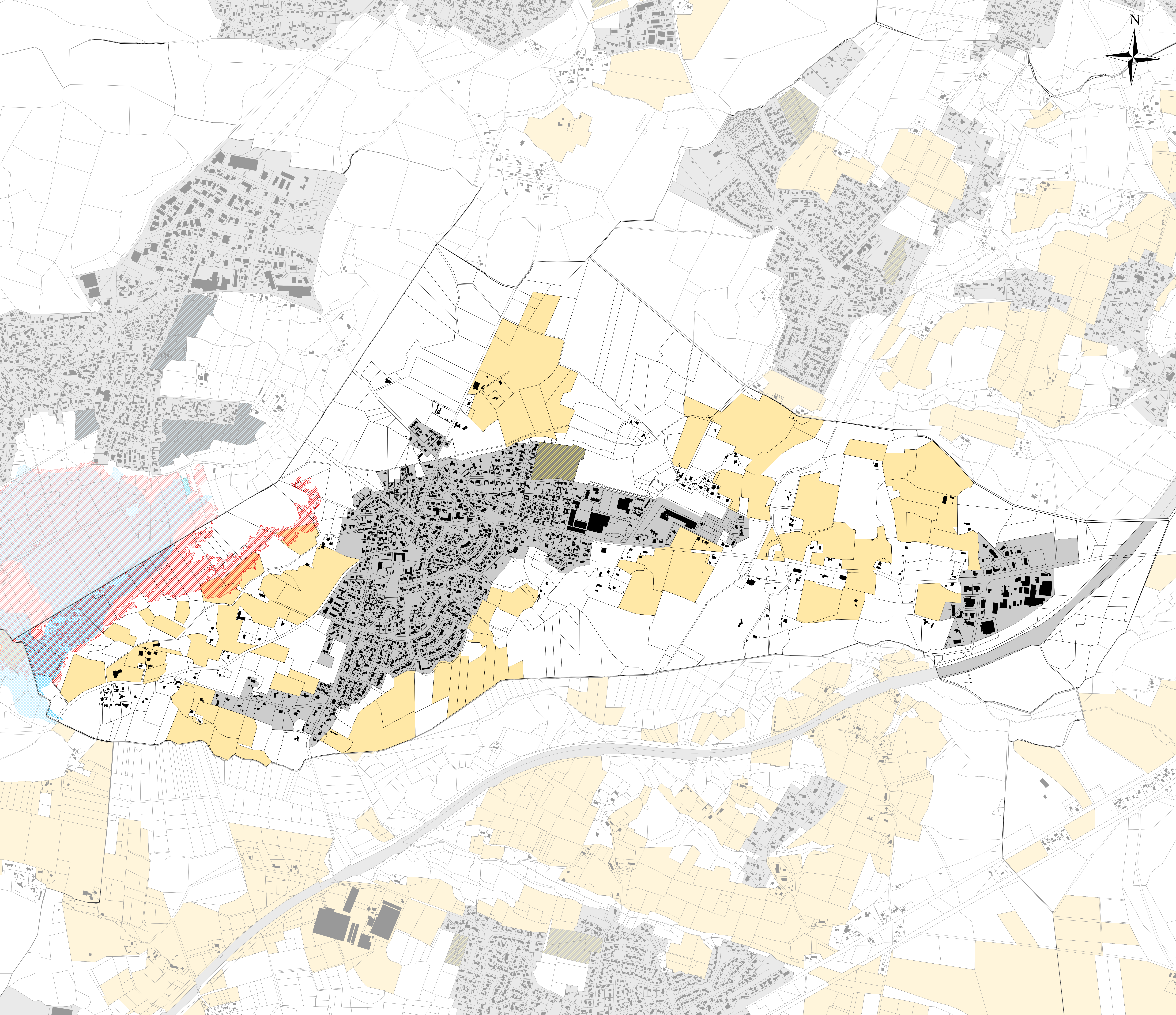
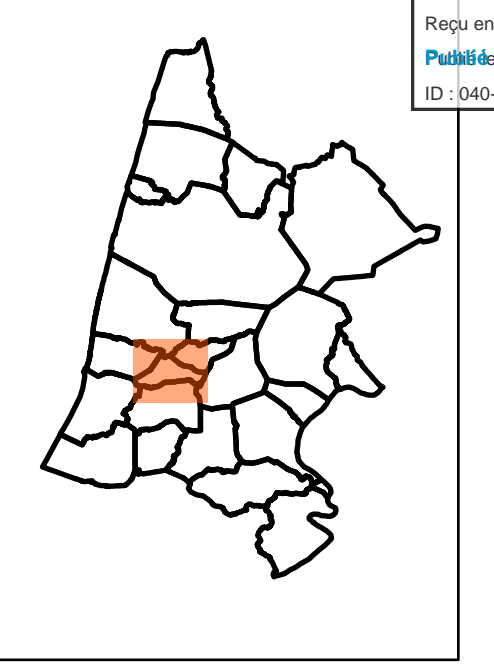


Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud

Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Risques**

- Risques liés à l'eau**
- Plan de Prévention du Risque Inondation de Sainte-Marie-de-Gosse
  - Zones inondables identifiées dans l'Atlas des Zones Inondables de la DDTM 40
- Risques liés au littoral**
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
  - Zone d'étude du PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge (Rsr)
  - Zone d'étude du PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
  - Zone d'étude du PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)
  - Zone d'étude du PPRL : Secteurs submersibles non urbanisés (Rsn)
  - Zone d'étude du PPRL : Secteurs urbanisés en aléa faible ou modéré (Zone bleue)
  - A titre d'information, aléa submersion à 2m et 3m
  - Trait de côte 2050
  - Trait de côte 2060
  - Aléa recul du trait de côte à 100 ans
- Risque Transport de Matière dangereuse**
- Canalisation de gaz (Risque Transport de Matière Dangereuse)

**Zonage réglementaire**

- Zone urbaine**
- Zone urbaine
  - Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - Secteur plan masse valant règlement
- 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 agricole (A) et naturelle (N)**
- Zone agricole
  - Zone naturelle
  - STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- Parcelle
- Bâti

**ANGRESSE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.9.a Plan risques

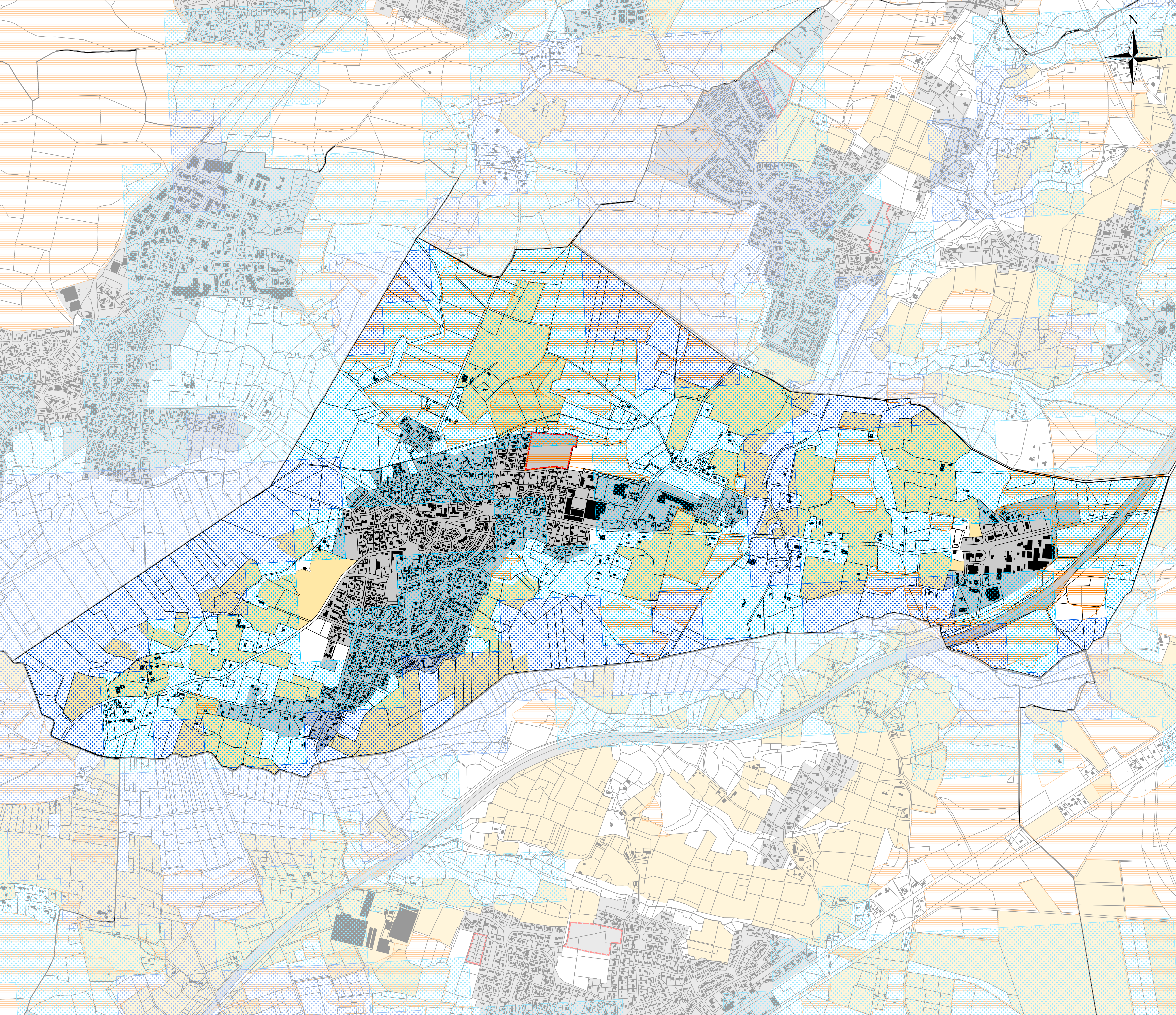
Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 6 027 ème





**Risques**

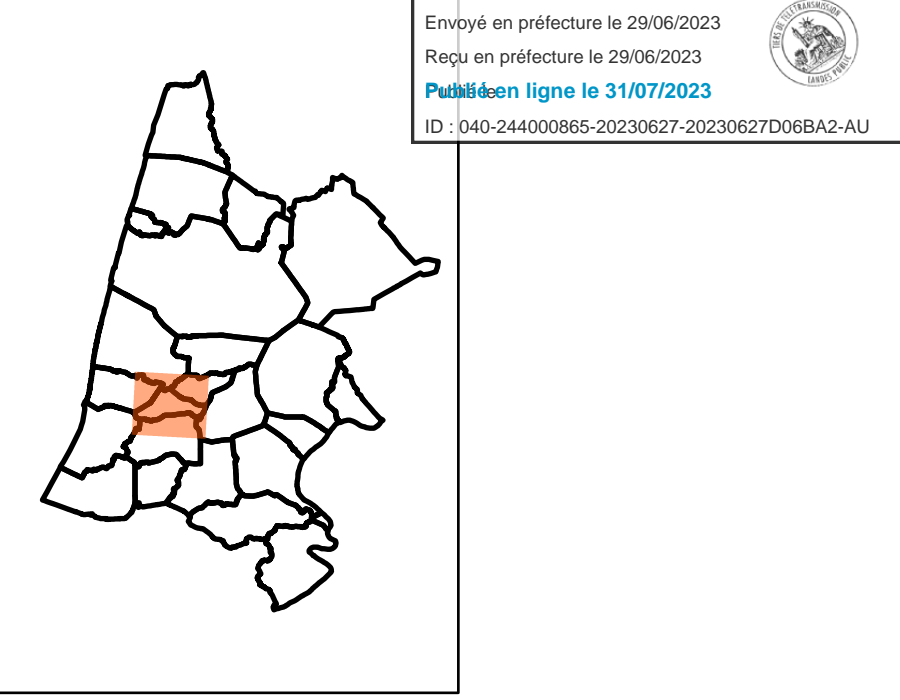
- Aléa remontée de nappes**
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Aléa feux de forêt**
- Aléa feux de forêt fort

**Zonage réglementaire**

- Zone urbaine et à urbaniser**
- Zone urbaine et à urbaniser
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement
- Zone agricole et naturelle (A et N)**
- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- parcelle
- Bâti



**ANGRESSE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.9.b Plan aléas

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 8 254 ème

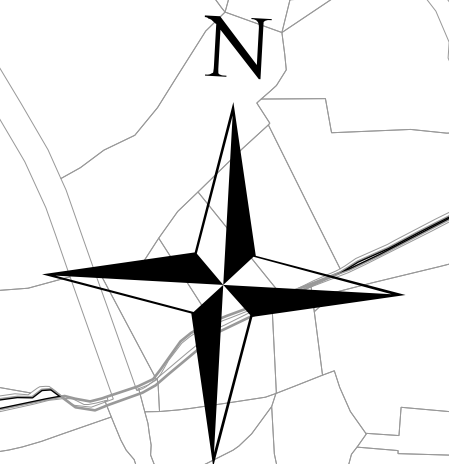
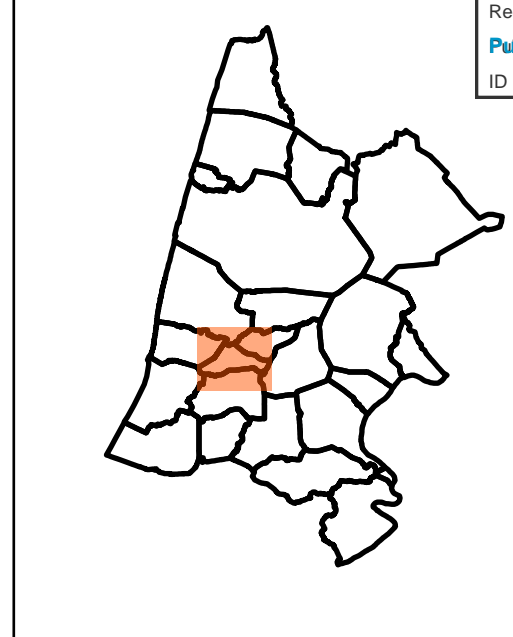
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Légende**

Emplacements réservés

**Données de contexte**

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Bâti
- Parcelle

**Liste des emplacements réservés**

Numéro	libellé	Bénéficiaire	Surface M <sup>2</sup>
ANG01	Cimetière	Commune	7230,11
ANG02	Agrandissement du carrefour	Commune	2189,63
ANG03	Accès et amorce de voie à créer	Commune	1239,46
ANG04	Voie à créer	Commune	489,67
ANG05	Voie à créer	Commune	613,69
ANG06	Aménagement voie	Commune	105,35
ANG07	Création de voirie et voie verte	Commune	6739,85
ANG08	Emplacement réservé pour voirie	Commune	562,50
ANG09	Équipement public	Commune	2478,95

**PLAN LOCAL  
 D'URBANISME  
 intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.11 Plan des emplacements réservés

Modification n°3



**ANGRESSE**

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 6 027 ème

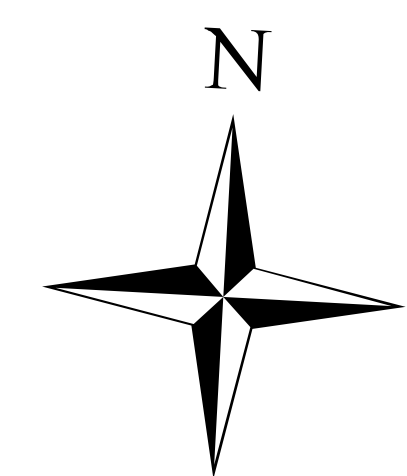
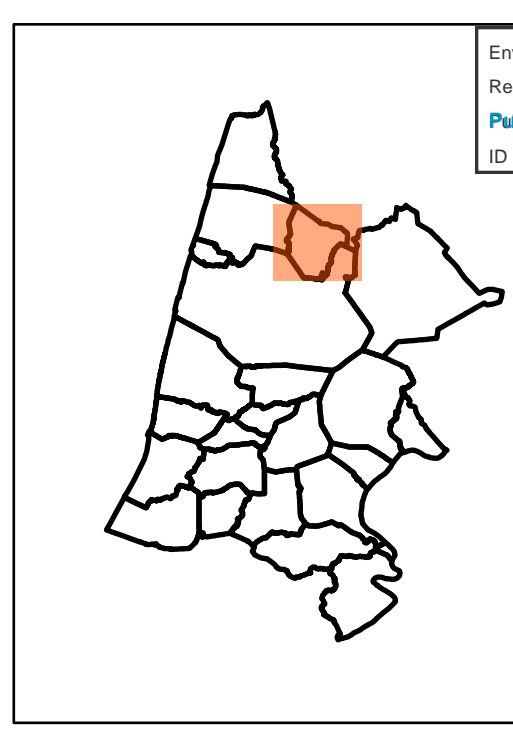
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 22/06/2023





**Zone urbaine**

- Zone urbaine
- ▨ Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- ▨ Secteur plan masse valant règlement

**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 agricole et naturelle (A et N)**

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

**Zone naturelle indicée**

- Zone naturelle de golf
- Zone naturelle d'équipement
- Zone naturelle de sport et loisirs
- Zone naturelle touristique 1 (Nt1)
- Zone naturelle touristique 2 (Nt2)
- Zone naturelle touristique 3 (Nt3)
- Zone naturelle - Parcours des animaux (Ntn)
- Zone naturelle - Stationnement (Ntlp)
- Zone naturelle - Activités du zoo (Ntlz)
- Zone naturelle économie
- Zone naturelle de production d'énergies renouvelables (NEnR)

**Données de contexte**

- ▨ Périimètre de l'OAP
- ▨ OAP relatives à l'habitat
- ▨ Autres OAP
- Carrière
- ▨ ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique (PAPAG)
- ▨ Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global
- ▨ Trait de côte 2050
- ▨ Trait de côte 2060
- ▨ Aléa recul du trait de côte à 100 ans
- ▨ Bande des 100 mètres
- ▨ Espaces proches du rivage (loi littoral)
- Bâti
- ▨ Parcelle
- ▨ Limites communales

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.1 Plan réglementaire

Modification n°3

**AZUR**



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 188 ème

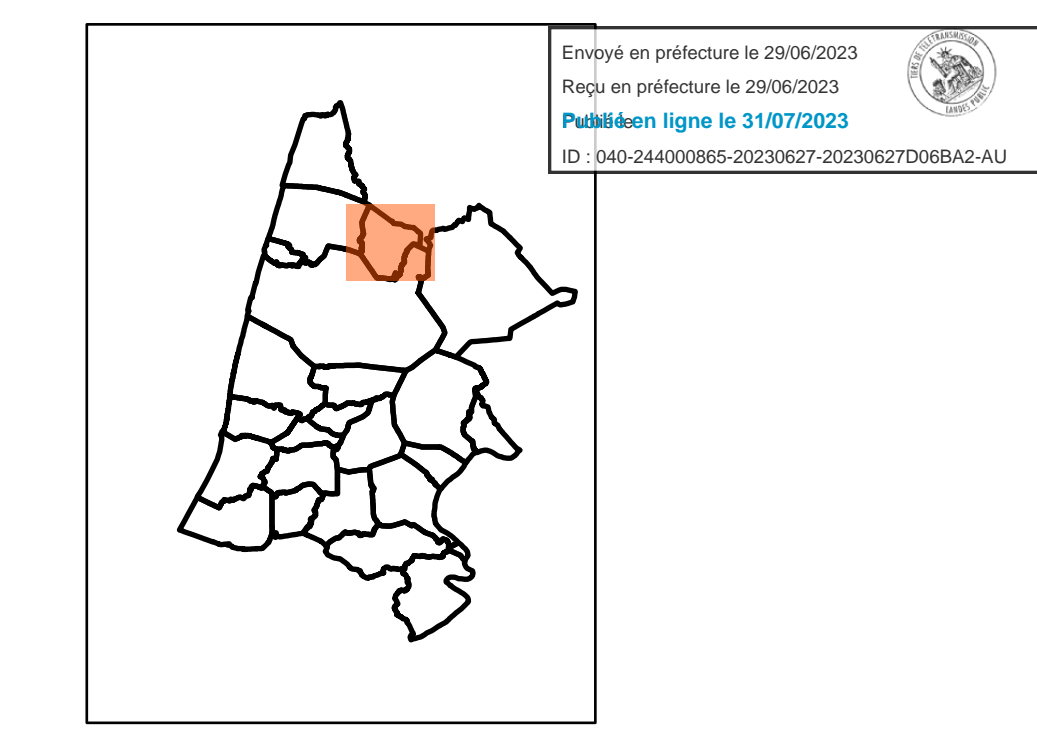
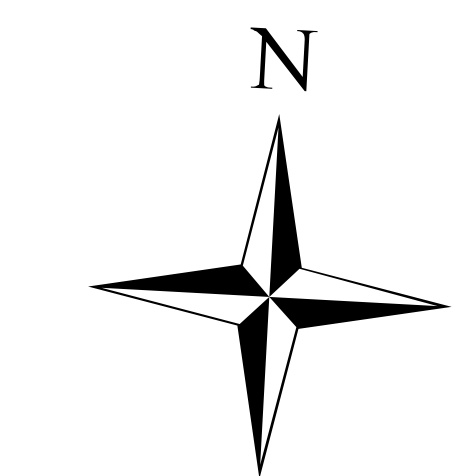
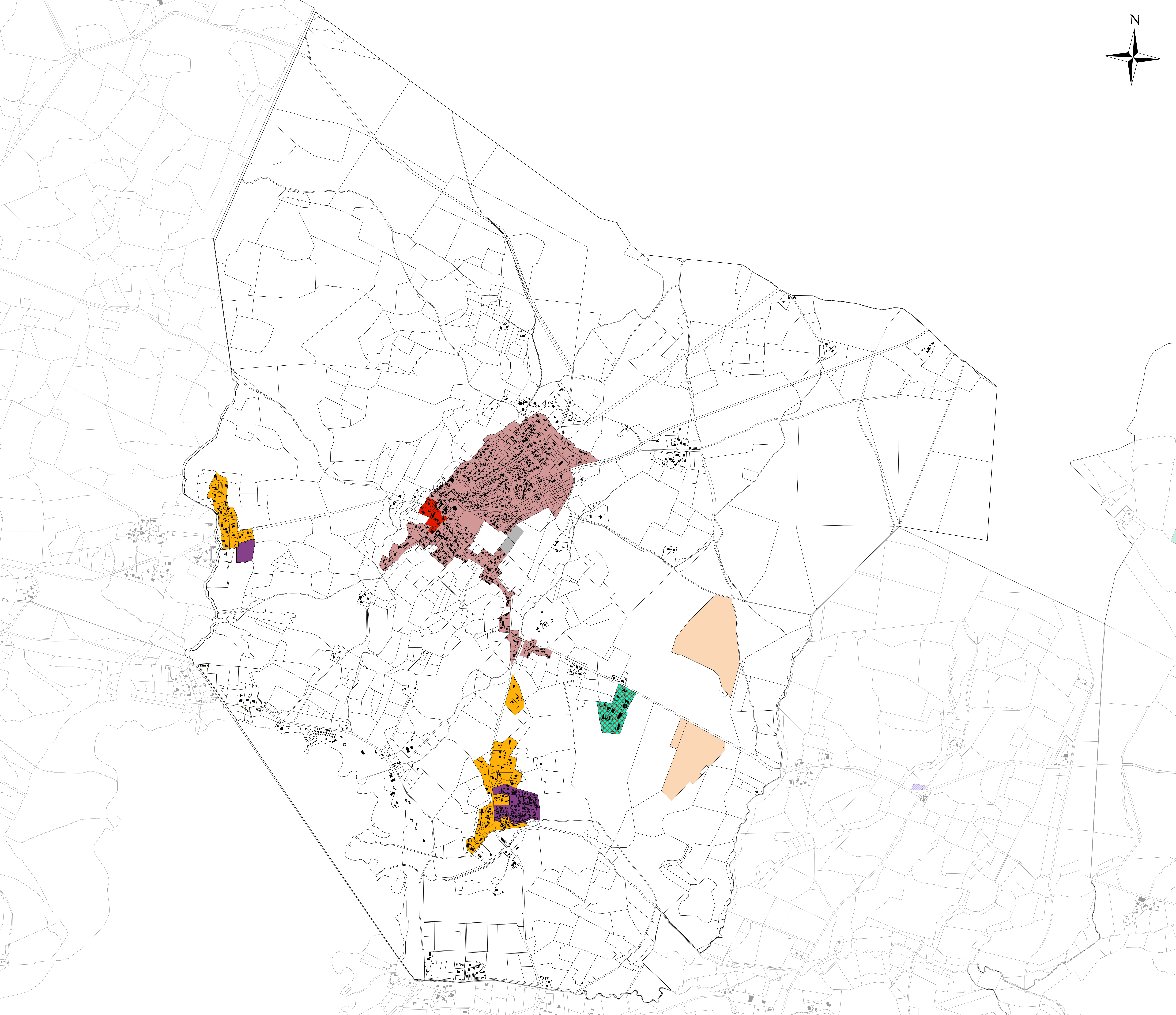
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





- Zone urbaine**
- Zone à risque - Bâtiment à démolir
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions limitées
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions renforcée
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteur commerciaux)
  - Zone urbaine : vocation commerciale exclusive
  - Zone urbaine : vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Zone urbaine : vocation d'hébergements touristiques dominante
  - Zone urbaine : vocation résidentielle exclusive
  - Zone urbaine : vocation d'énergie renouvelable
  - Zone urbaine : vocation de sports et de loisirs
  - Zone urbaine : vocation de golf
  - Zone urbaine : vocation d'activités économiques dominante, dont :
  - Espace de proximité
  - Espace d'équilibre
  - Espace stratégique
  - Implantation ponctuelle locale
  - Périmètre de mixité sociale
- Linéaire commerciaux (pointillés blancs)**
- Interdiction de changement de destination des commerces en logement en RDC
  - Linéaires commerciaux
- Secteur de développement en zone U ou AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation**
- Secteur soumis à OAP valant règlement (économie)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (golf)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (hébergement hôtelier et touristique)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (habitat)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (habitat et espace public)
  - Secteur plan masse valant règlement
- Zone 2AU : urbanisation soumise à modification ou révision du PLU**
- Secteur de projet économie (fermé)
  - Secteur de projet habitat (fermé)
  - Secteur de projet loisirs (fermé)
- Zone Agricole ou Naturelle**
- 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 sportive et de loisirs
  - STECAL en zone A ou N destinée à l'accueil ou sédentarisation des gens du voyage
  - Bâtiment susceptible de changer de destination
- Périmètre de ZACOM**
- Périmètre de ZACOM
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle
- Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

# PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
3.2.2 Mixité des fonctions

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 188 ème

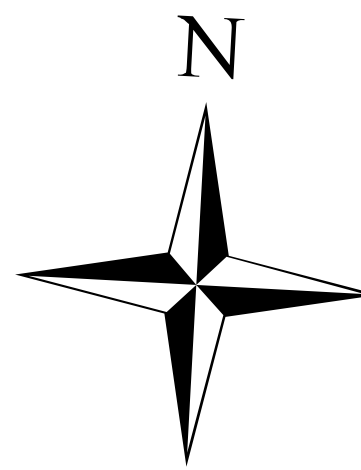
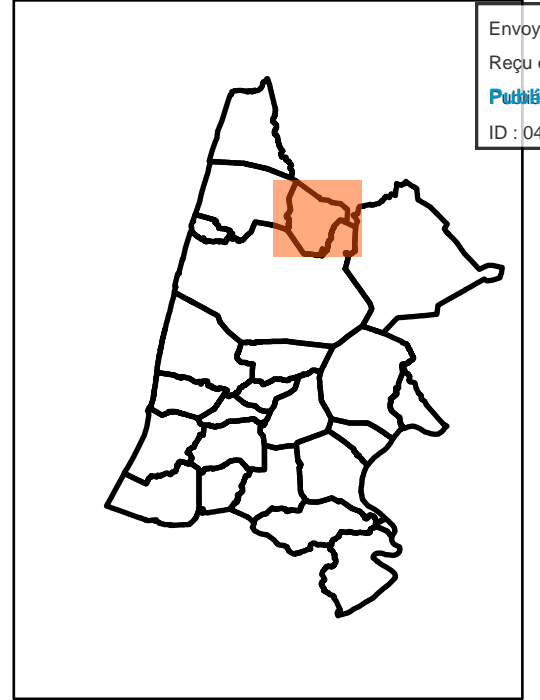
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





## Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions peut se faire dans le prolongement du bâti existant

Hors agglomération, l'implantation des constructions par rapport à l'autoroute et aux routes nationales et départementales de catégories 1, 2, 3 et 4 est régie par le règlement écrit.

- Non réglementé
- Toute construction doit être implantée à l'alignement
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul de 5 mètres maximum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée avec un retrait compris entre 3 mètres et 5 mètres maximum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum. Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465. Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée à 10 mètres le long de la RD810
- Toute construction doit être implantée en retrait de 12 mètres minimum
- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40m depuis l'alignement des voies de circulation ou à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUI (accès en pleine propriété ou en servitude de passage).
- Toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement. Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum ou de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas le recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.
- 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). Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé aux piétons
- Toute construction doit être implantée en retrait de 25 mètres minimum

### Règles d'implantations liées aux Etudes Amendement Dupont (Annexes PLUI)

- Implantation à 75 m depuis l'axe de l'autoroute
- Implantation à 70 m depuis l'axe de l'autoroute
- Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 810
- Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 824
- Implantation à 35 m par rapport à l'alignement de la RD 810
- Implantation à 35 m depuis l'axe de la RD 810
- Secteur plan masse valant règlement
- OAP valant règlement
- Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI

### Données de contexte

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Bâti
- Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

## PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
3.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modification n°3



AZUR

Versión	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 188 ème

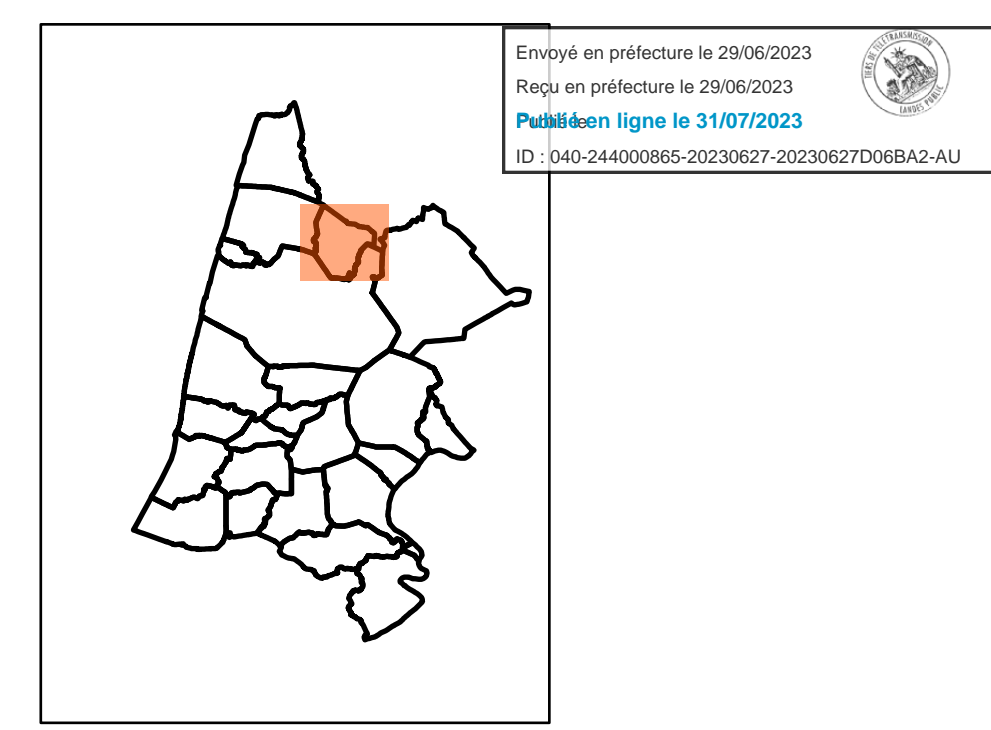
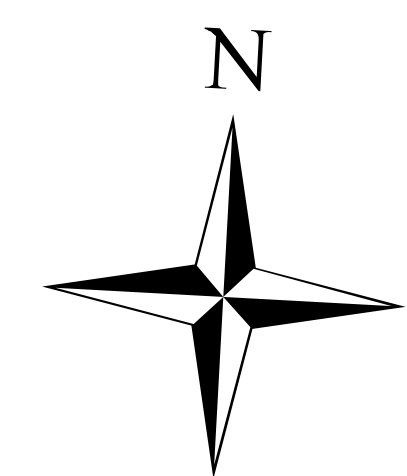
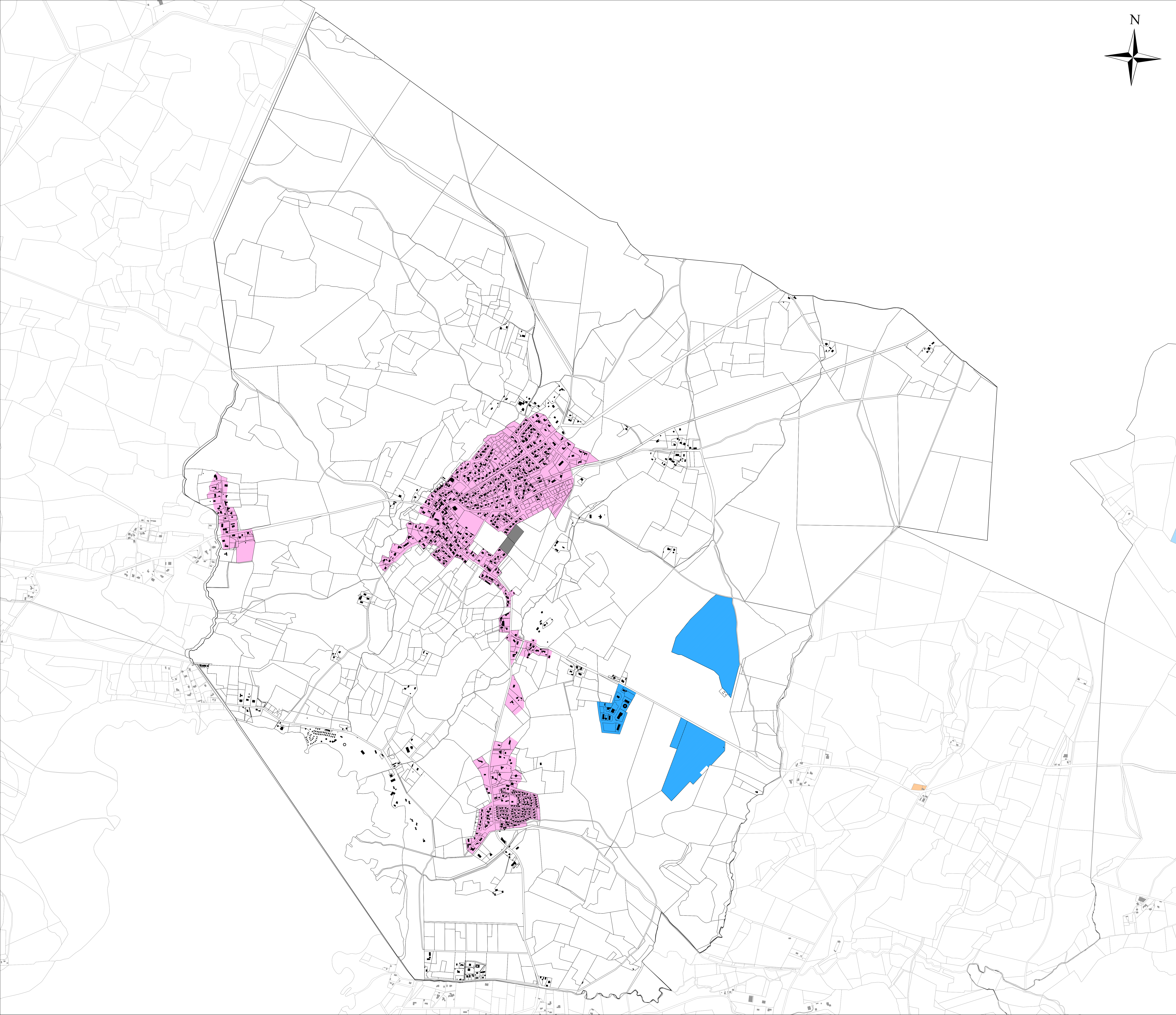
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Non réglementé.
  - Règles particulières sur la commune de Labenne
  - Implantation sur au moins une limite séparative.
  - En cas de retrait, il sera au minimum de H/2 et 3 mètres
  - Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres sauf règles particulières (cf. règlement écrit)
  - Retrait de 3 mètres minimum
  - Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites
  - Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites
  - Retrait de H/2 avec un minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives
  - Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres ou sur limite séparative, en continu ou en semi-continu, sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement
  - Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres. Dans le secteur limité à R+1, les constructions neuves comportant un étage ou les surélévations de constructions existants sont soumises aux règles suivantes : Les ouvertures extérieures situées à l'étage, d'une surface supérieure à 1 m<sup>2</sup> au niveau de l'embrasure, devront être situées à un minimum de 10m des limites séparatives. La mesure de cette distance sera effectuée sur la base d'une ligne fictive horizontale perpendiculaire à l'embrasure de l'ouverture, en tout point, jusqu'à l'intersection avec la limite séparative. Les balcons et terrasses accessibles sont soumis aux mêmes dispositions, la distance étant mesurée perpendiculairement aux côtés et à partir de l'extérieur des ouvrages. Seules les ouvertures réalisées en verre opaque sur chassis fixe pourront déroger au recul de 10m par rapport aux limites séparatives (la règle générale s'appliquera alors).
  - Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives. Au-delà des 17 mètres à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 4 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à 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 à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite de fond. Pour les façades sur rue larges 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 et limitée à l'ensemble formé par le rez-de-chaussée et le premier étage. Exception : Sur limite latérale avec un terrain classé en secteur 25% d'emprise au sol ou en secteur 20% d'emprise au sol, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.
  - Sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la limite de fond
  - Implantation en retrait (H/2 avec un minimum de 4 mètres) des limites séparatives dans une bande de 10 à 40 mètres par rapport aux voies de circulation
  - OAP valant règlement
  - Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
  - Secteur plan masse valant règlement
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle

**AZUR**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

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

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 188 ème

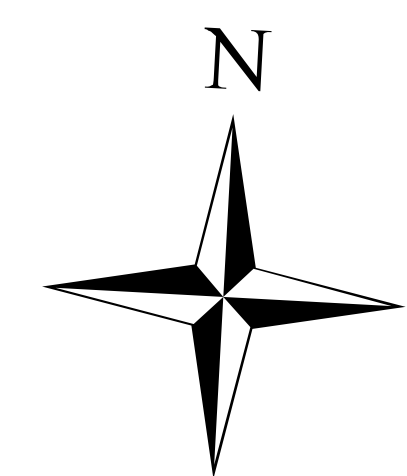
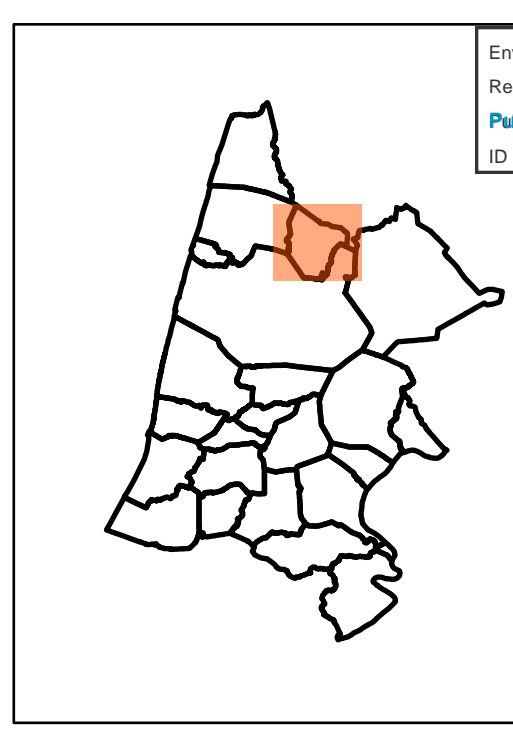
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





### Emprise au sol maximale des constructions

La définition et la méthode de calcul de l'emprise au sol des constructions est indiquée dans le lexique du règlement écrit.

- Non réglementé. Règles particulières sur la commune de Labenne
  - 80 %
  - 70 %
  - 60 %
  - 50 %
  - 47 %
  - 40 %
  - 35 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)
  - 32 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)
  - 30 %
  - 25 %
  - 22%
  - 20 %
  - 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 %
  - 5% d'emprise au sol et les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>). Les piscines et les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m<sup>2</sup> chacune.
  - 2 %
  - Emprise au sol variable selon la taille des terrains (cf. règlement écrit)
  - 0% sauf travaux de mises aux normes ou extensions limitées à Labenne (cf. règlement écrit)
  - OAP valant règlement
  - Périmètre d'emprise résiduelle
  - Secteur plan masse valant règlement
  - Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

## PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
 3.2.5 Emprise au sol des constructions

Modification n°3

AZUR



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 188 ème

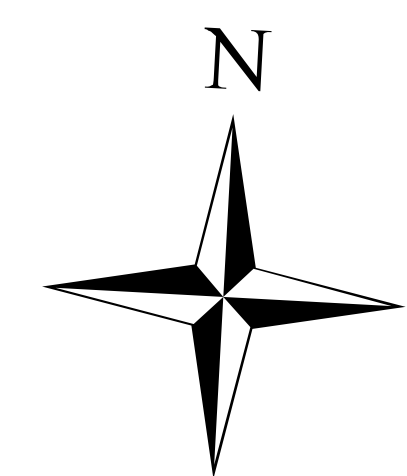
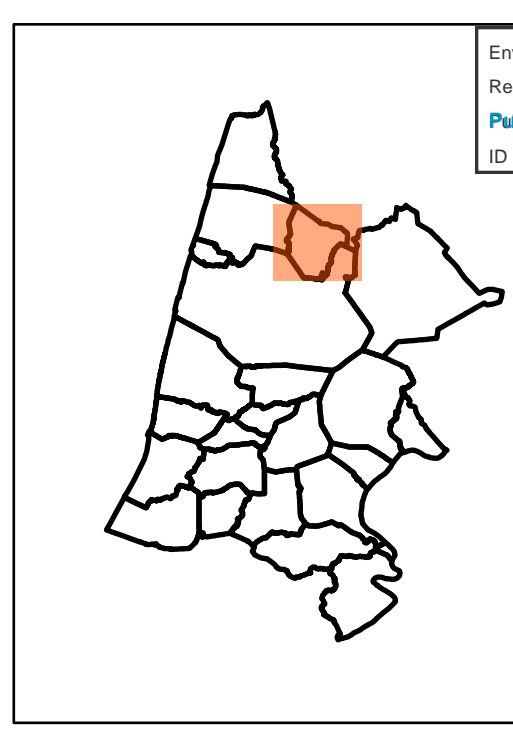
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Hauteur des constructions**

- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 4 mètres
  - 4 mètres à l'égout du toit (E) ou à l'acrotère + (A)
  - 6 mètres au faîtage (F) : RDC ou dans le prolongement de l'existant
  - 6 mètres E et A 8 mètres au faîtage (F) et
  - 6 mètres sur une longueur de 4 mètres si bâtiment implanté en limite
  - 6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faîtage > R+1 ou dans le prolongement de l'existant
  - 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
  - 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
  - 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.
  - 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.
  - 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
  - 12 mètres à l'égout et à l'acrotère + 16 mètres au faîtage > R+3+c ou dans le prolongement de l'existant
  - R+1+C ou R+2 en atique avec dernier niveau représentant 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment autorisée
  - 15 mètres au faîtage
  - Non réglementé
  - -Pour les activités et équipements : Non réglementé
  - -Pour les constructions à usage d'habitation : 6 m à l'égout, 8 au faîtage
  - Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1), et 8 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en atique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
  - Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1) et 10 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en atique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
  - Hauteur de façade comprise entre 3 m et 9 m à l'égout et 12,5 m au faîtage ou à l'acrotère (R+2+Combles ou R+2+Attique). Si le bâtiment comprend un toit terrasse, le dernier étage (12,5m à l'acrotère) sera traité en atique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Pour la commune de SOUSTONS, la hauteur est uniquement calculée à l'égout.
- OAP valant règlement
  - Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "golfé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.6 Hauteur des constructions

Modification n°3

**AZUR**



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 188 ème

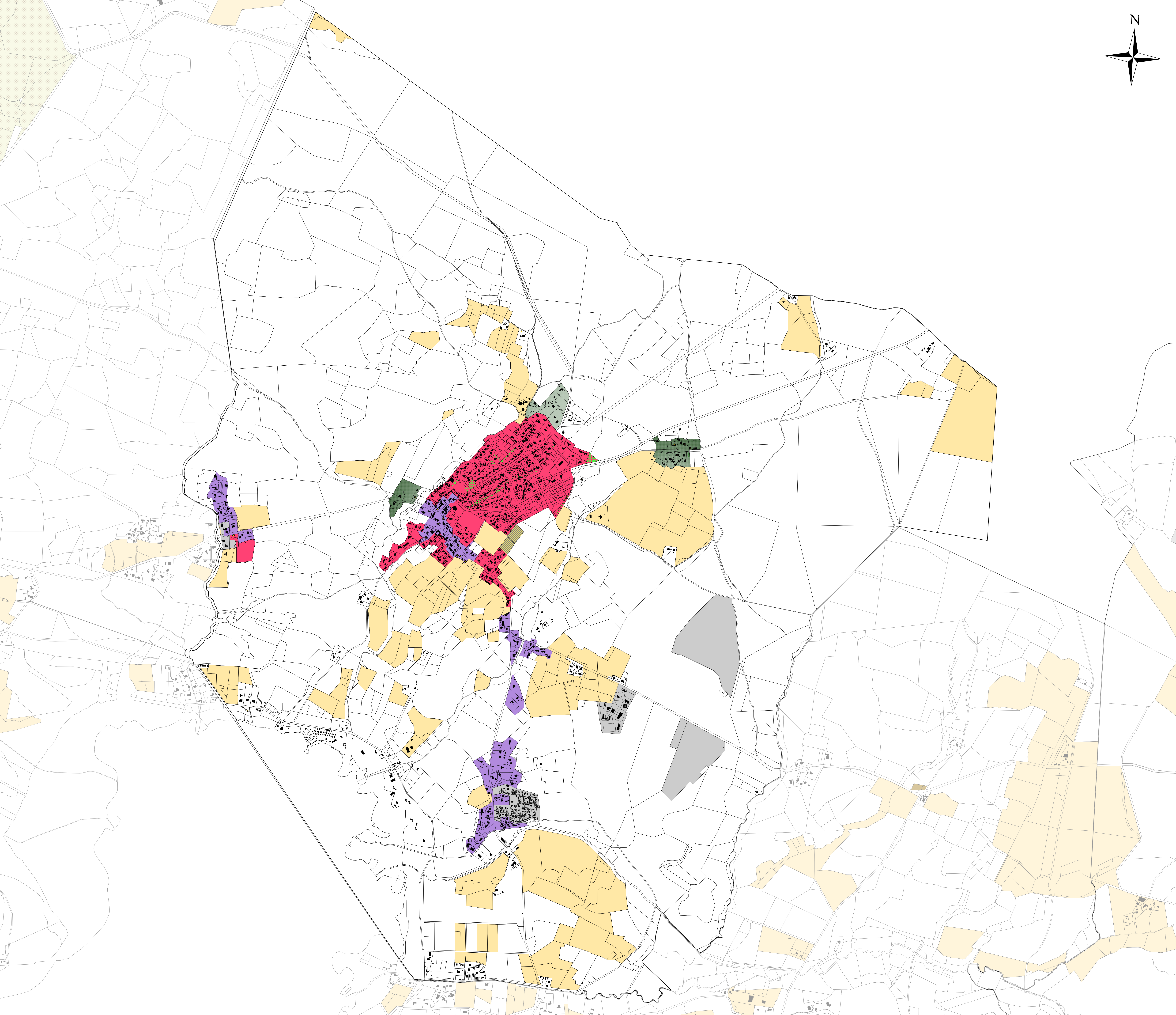
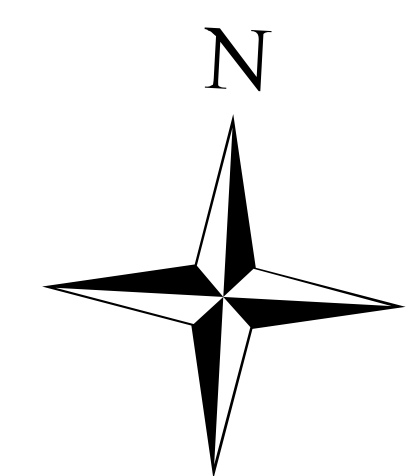
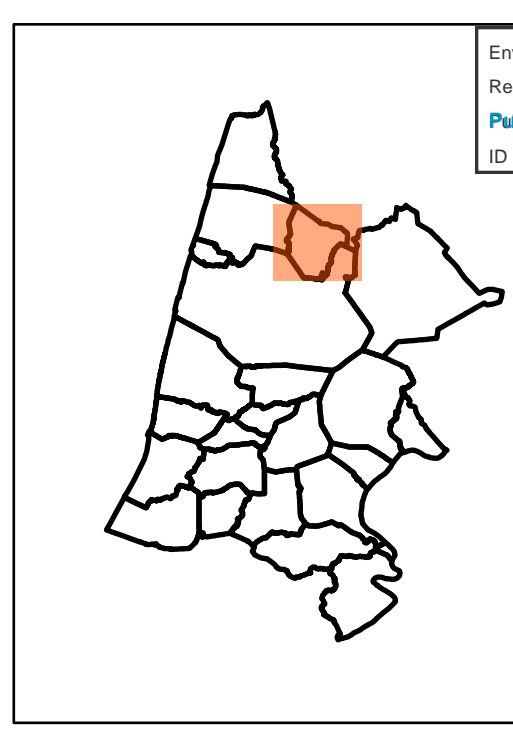
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Prescriptions liées au patrimoine**

- Patrimoine bâti et végétal**  
 ■ Aerial (pour Hossegor, se référer à la SUP)
- Patrimoine bâti :**  
 • Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)
- Qualité architecturale des constructions**  
 ■ Degré 1.1 - Soorts-Hossegor : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP)  
 ■ Degré 1.2 - Hors SPR  
 ■ Degré 1.3  
 ■ 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 - Seignosse : Tissu urbain et dense du centre bourg  
 ■ Degré 2.5 - Seignosse : tissu périphérique au centre bourg  
 ■ Degré 2.6 - Seignosse : tissu urbain de Seignosse Océan  
 ■ Degré 3 - Habitat et bourgs traditionnels  
 ■ Degré 4 - Tissu pavillonnaire  
 ■ Degré 5 - Dispositions générales
- Aménagement des terrasses commerciales**  
 ■ Secteur 1 : Le village traditionnel, original  
 ■ Secteur 2 : La place de la Pergola/place du Moisan et l'avenue du Moisan  
 ■ Secteur 3 : La promenade du Mali, place des Tamaris et place du Levant
- 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 à protéger  
 ■ Alignement d'arbres ou haie à protéger  
 ■ Surface naturelle à protéger
- Secteurs avec règle d'espace de pleine terre mentionnés à titre informatif (intégralité de la règle à retrouver dans le règlement écrit)**  
 ■ Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 20%  
 ■ Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 40%  
 ■ Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 50%
- Prescription au titre de la loi littoral**  
 ■ Coupure d'urbanisation à protéger
- Zonage réglementaire**  
**Zone urbaine**  
 ■ Zone urbaine  
 ■ Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)  
 ■ Secteur plan masse valant règlement
- 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 agricole (A) et naturelle (N)**  
 ■ Zone agricole  
 ■ Zone naturelle  
 ■ STECAL en zone A ou N
- Données de contexte**  
 ■ ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique  
 ■ Bâti  
 ■ Parcelle

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.7 Plan Patrimoine

Modification n°3

**AZUR**

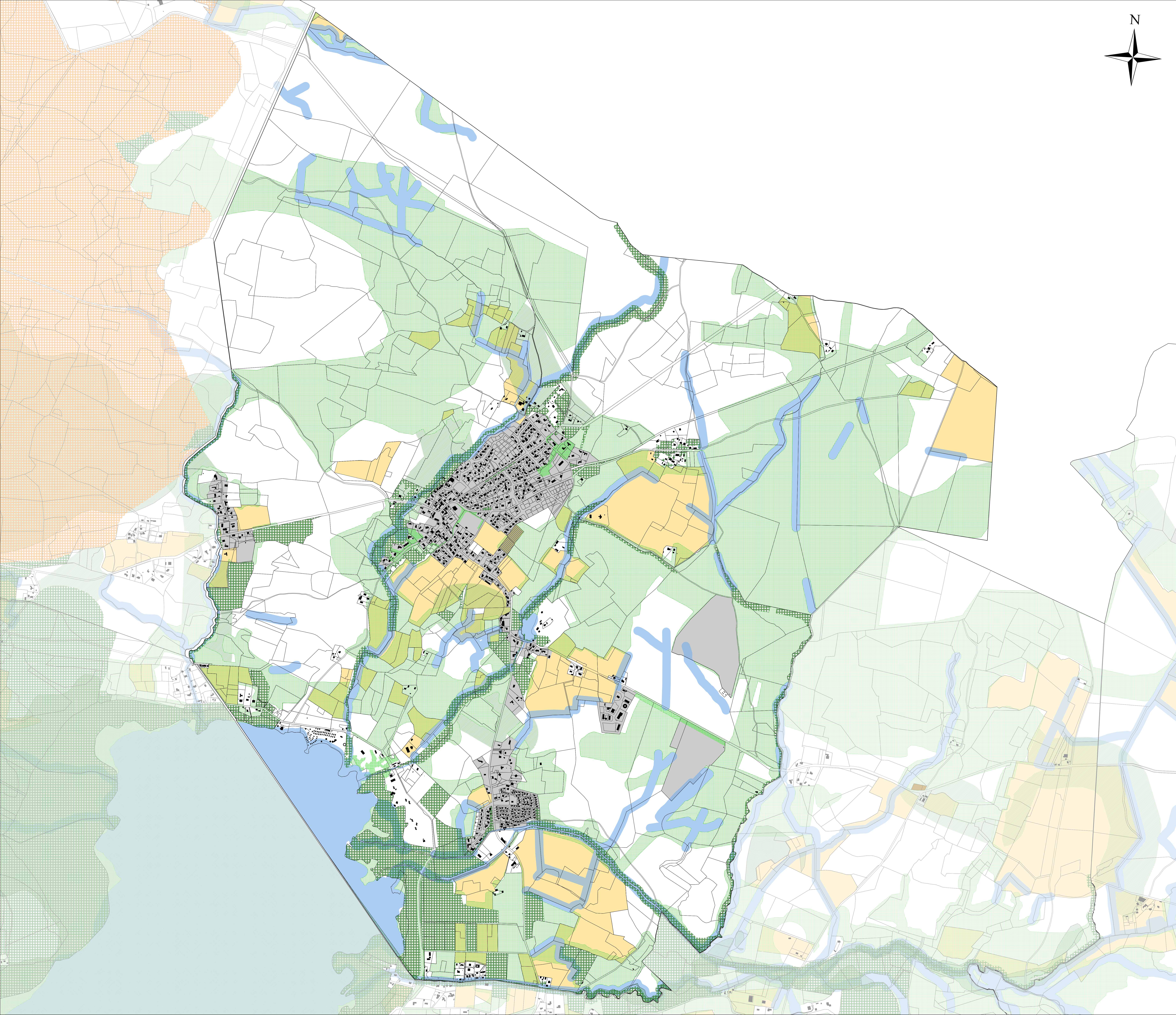
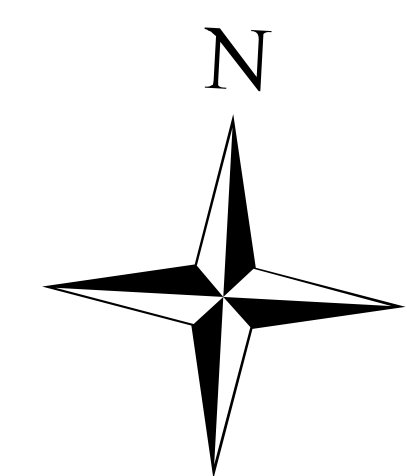
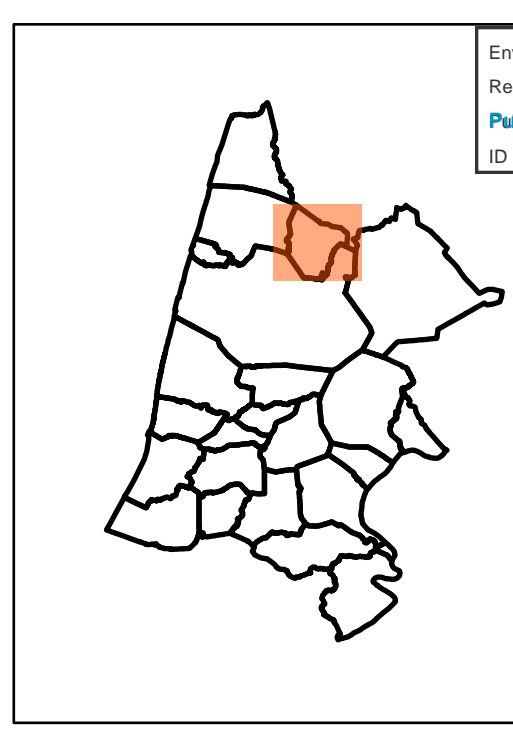


Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 188 ème







**Prescriptions liées à la TVB**

**Trame verte**

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Réservoir de biodiversité
- Corridors extra-urbains

**Corridors en pas japonais**

- Corridor en pas japonais : arbre remarquable
- Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
- Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

**Trame bleue**

- Zone humide
- 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**

- Zone urbaine
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement

**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 PLUj

**Zone agricole (A) et naturelle (N)**

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Bâti
- Parcelle

Cours d'eau et surface en eau : l'emprise des marges de recul autour des plans d'eau, cours d'eau et fossés sera appréciée au regard du bâti et du parcellaire de la donnée BD TOPO (IGN) et non de celle de la donnée cadastrale.

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.8 Plan TVB

Modification n°3

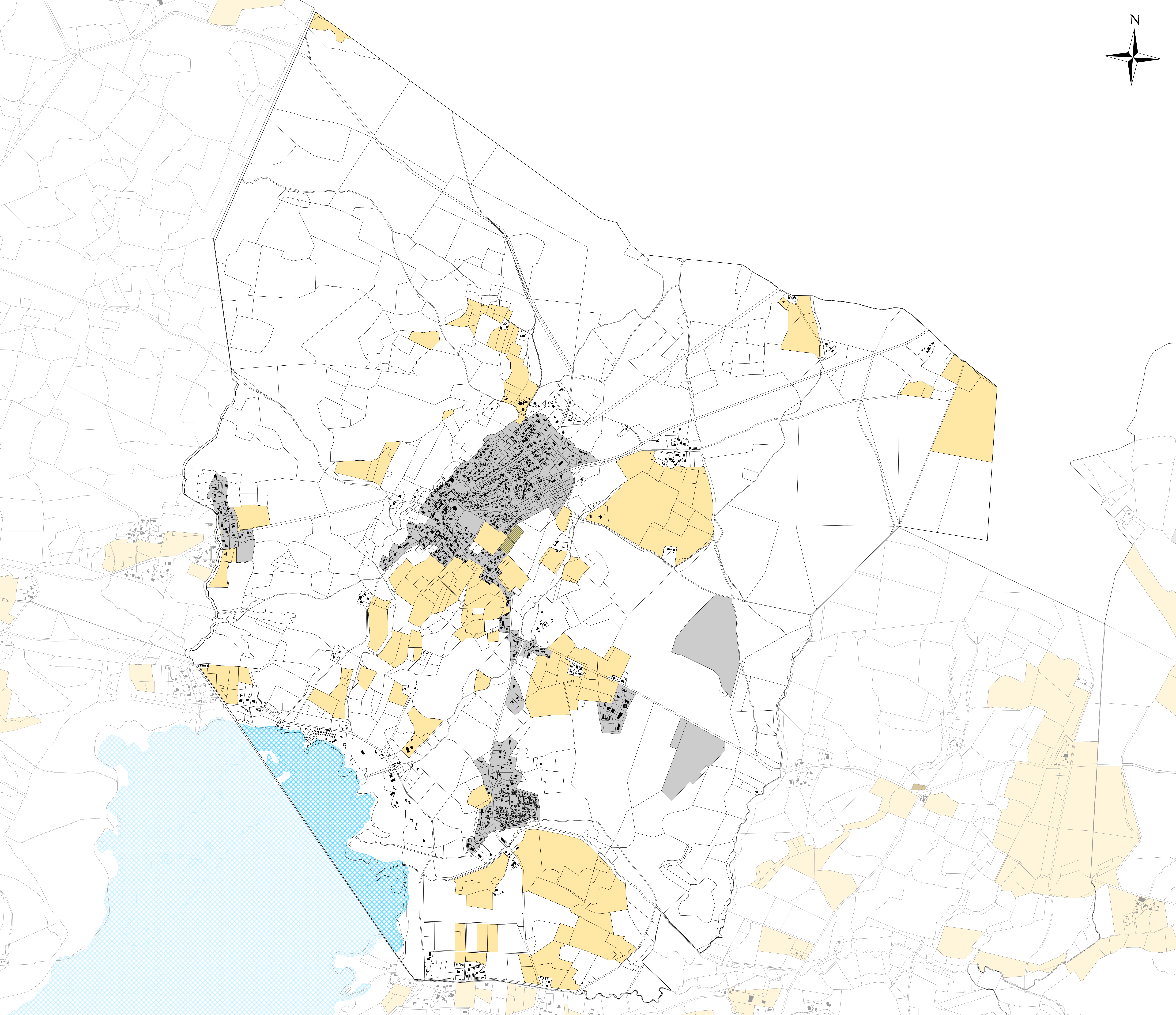
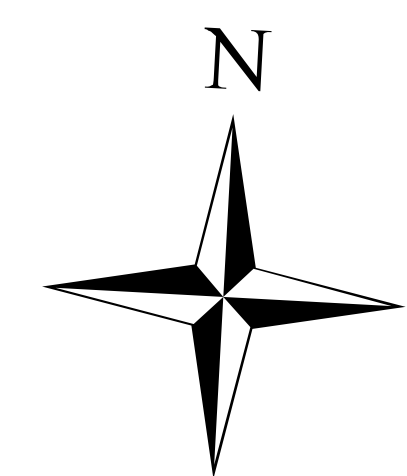
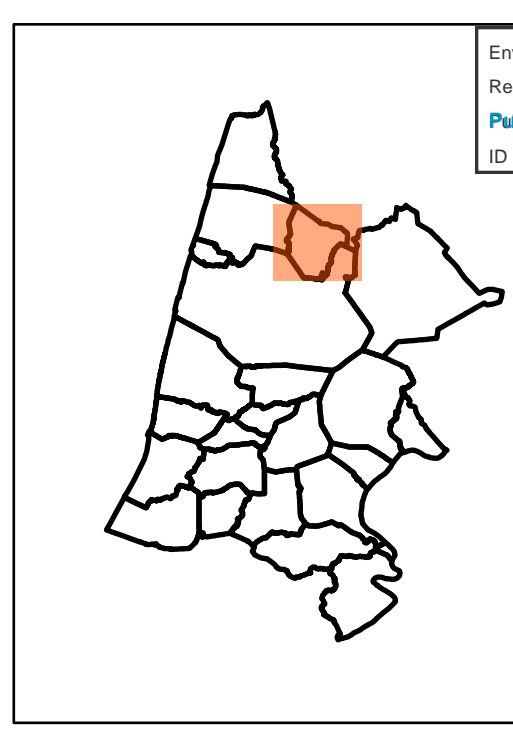
**AZUR**



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadja/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 188 ème





**Risques**

**Risques liés à l'eau**

- Plan de Prévention du Risque Inondation de Sainte-Marie-de-Gosse
- Zones inondables identifiées dans l'Atlas des Zones Inondables de la DDTM 40

**Risques liés au littoral**

- Zone d'étude du PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge (Rsr)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs submersibles non urbanisés (Rsn)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs urbanisés en aléa faible ou modéré (Zone bleue)
- A titre d'information, aléa submersion à 2m et 3m
- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Aléa recul du trait de côte à 100 ans

**Risque Transport de Matière dangereuse**

- Canalisation de gaz (Risque Transport de Matière Dangereuse)

**Zonage réglementaire**

**Zone urbaine**

- Zone urbaine
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement

**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 agricole (A) et naturelle (N)**

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- Parcelle
- Bâti

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.9.a Plan risques

Modification n°3

**AZUR**



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 188 ème

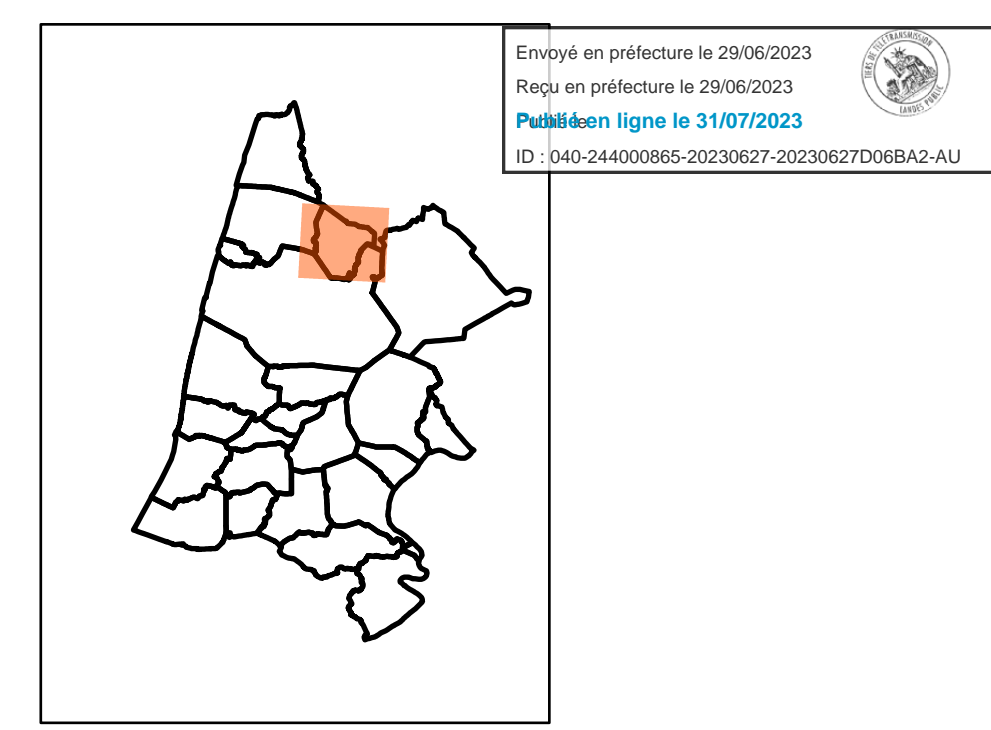
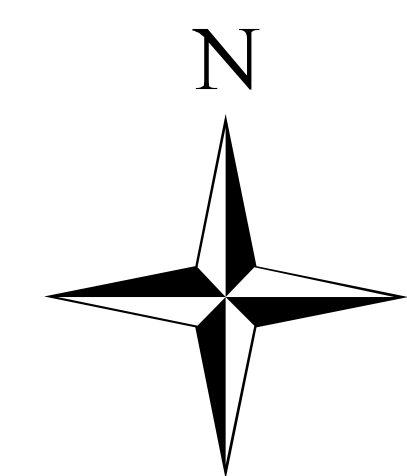
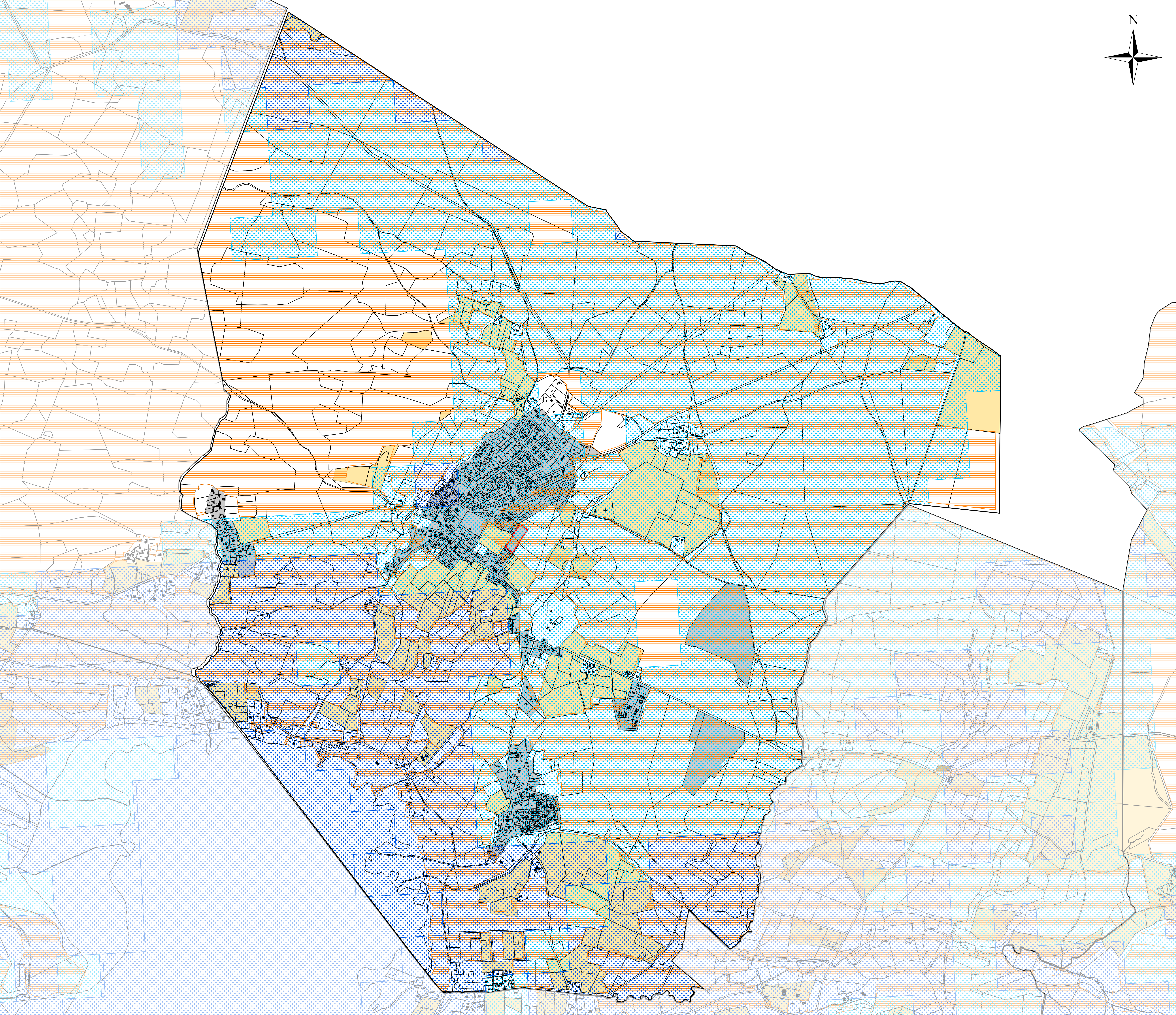
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





Élaboré en préfecture le 29/06/2023  
 Révisé en préfecture le 29/06/2023  
 Publié en ligne le 31/07/2023  
 ID : 104-24-000005-2023027-20230627-D0M&A2-AU

**Risques**

- Aléa remontée de nappes**
  - Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
  - Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Aléa feux de forêt**
  - Aléa feux de forêt fort

**Zonage réglementaire**

- Zone urbaine et à urbaniser**
  - Zone urbaine et à urbaniser
  - Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - Secteur plan masse valant règlement
- Zone agricole et naturelle (A et N)**
  - Zone agricole
  - Zone naturelle
  - STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- parcelle
- Bâti

**PLAN LOCAL  
 D'URBANISME  
 intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.9.b Plan aléas

Modification n°3

**AZUR**



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUI approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLUI approuvée	MACS

Echelle : 1 : 9 781 ème

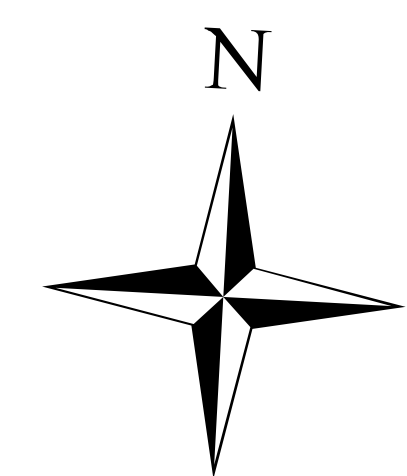
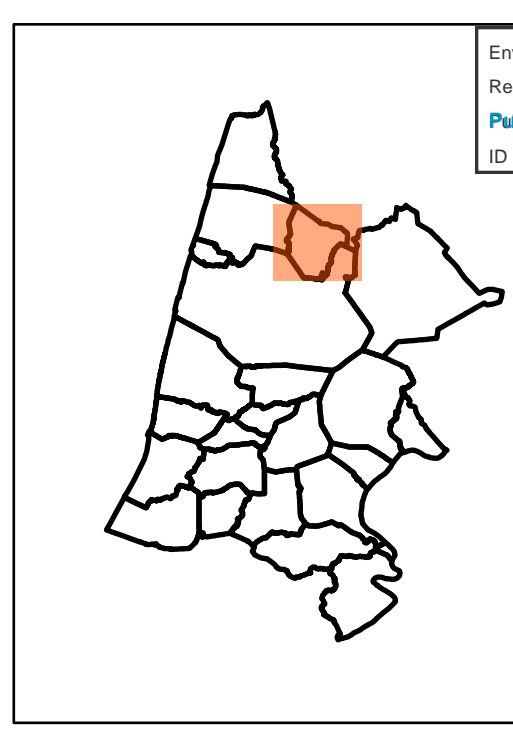


Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud

Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Légende**

Emplacements réservés

**Données de contexte**

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Bâti
- Parcelle

**Liste des emplacements réservés**

Numéro	libellé	Bénéficiaire	Surface M²
AZU01	Création de voirie	Commune	861,98
AZU02	Création d'une voie d'accès	Commune	468,19
AZU03	Création de voirie	Commune	1640,97
AZU04	Stationnement, commerce, petit lotissement	Commune	2415,93
AZU05	Création d'une voie verte (emprise 3 m)	Commune	1149,49



**PLAN LOCAL  
 D'URBANISME  
 intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.11 Plan des emplacements réservés

Modification n°3

**AZUR**



Versión	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadja/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 188 ème

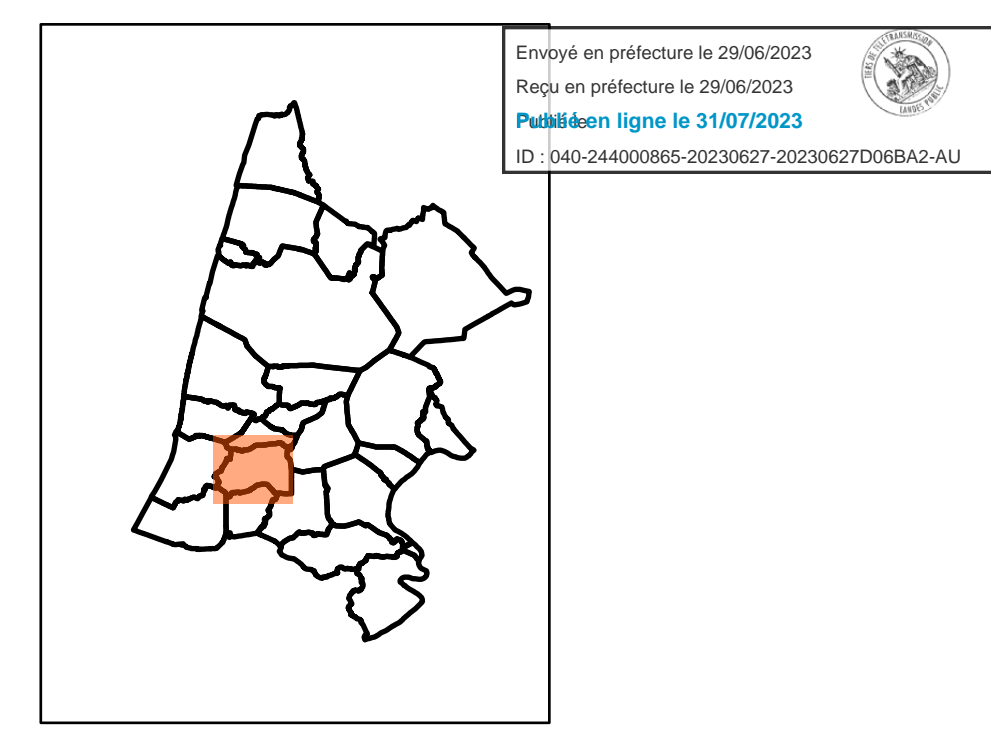
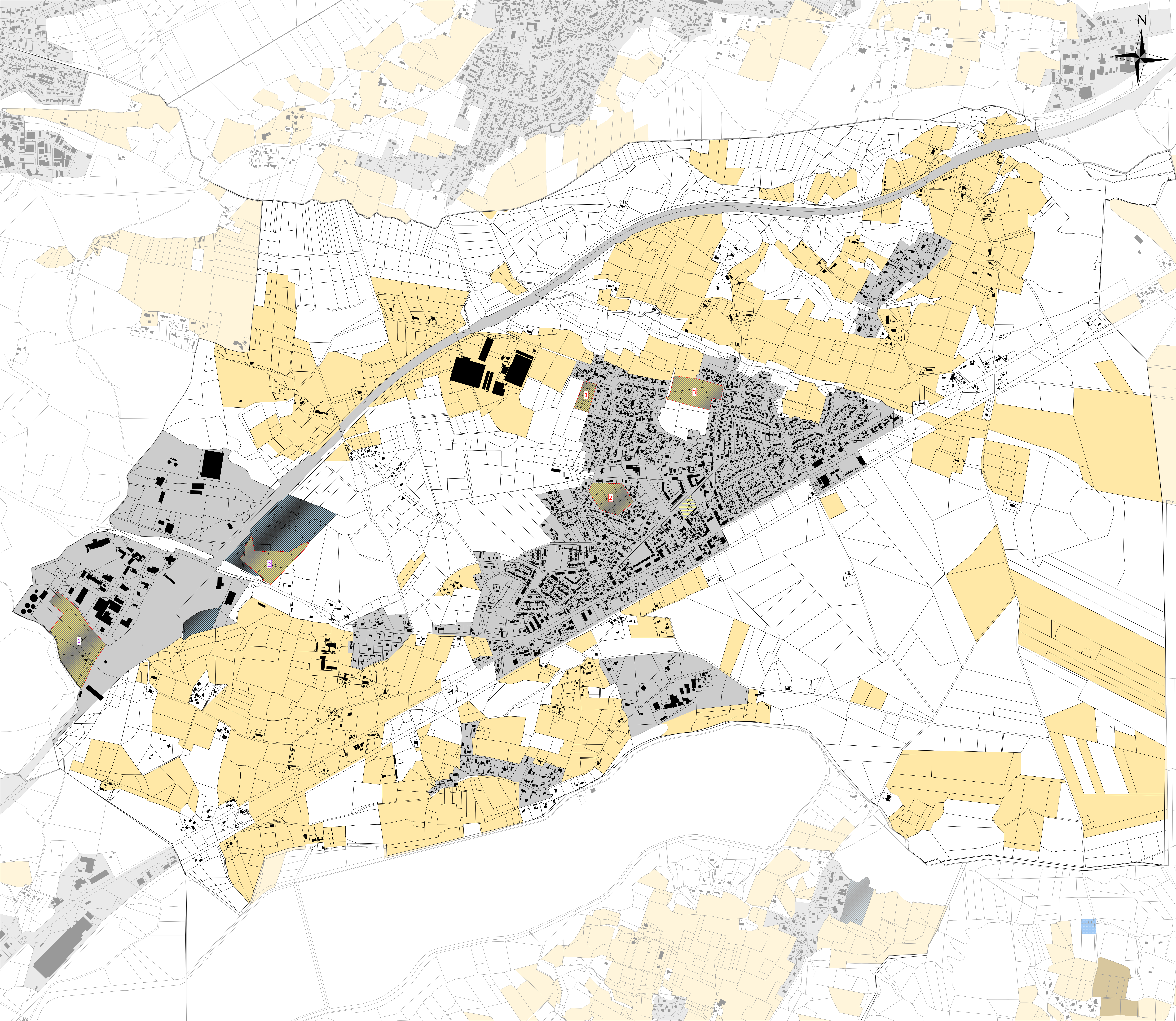
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 22/06/2023





- Zone urbaine**
- Zone urbaine
  - Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - Secteur plan masse valant règlement
- 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 agricole et naturelle ( A et N )**
- Zone agricole
  - Zone naturelle
  - STECAL en zone A ou N
- Zone naturelle indicée**
- Zone naturelle de golf
  - Zone naturelle d'équipement
  - Zone naturelle de sport et loisirs
  - Zone naturelle touristique 1 (Nt1)
  - Zone naturelle touristique 2 (Nt2)
  - Zone naturelle touristique 3 (Nt3)
  - Zone naturelle - Parcours des animaux (Ntn)
  - Zone naturelle - Stationnement (Ntlp)
  - Zone naturelle - Activités du zoo (Ntlz)
  - Zone naturelle économie
  - Zone naturelle de production d'énergies renouvelables (NEnR)
- Données de contexte**
- Périmètre de l'OAP
  - OAP relatives à l'habitat
  - Autres OAP
  - Carrière
  - ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Trait de côte 2050
  - Trait de côte 2060
  - Aléa recul du trait de côte à 100 ans
  - Bande des 100 mètres
  - Espaces proches du rivage (loi littoral)
  - Bâti
  - Parcelle
  - Limites communales
- voir document "Orientation d'Aménagement et de Programmation"

**BENESSE-MAREMNE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.1 Plan réglementaire

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadja/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 6 440 ème

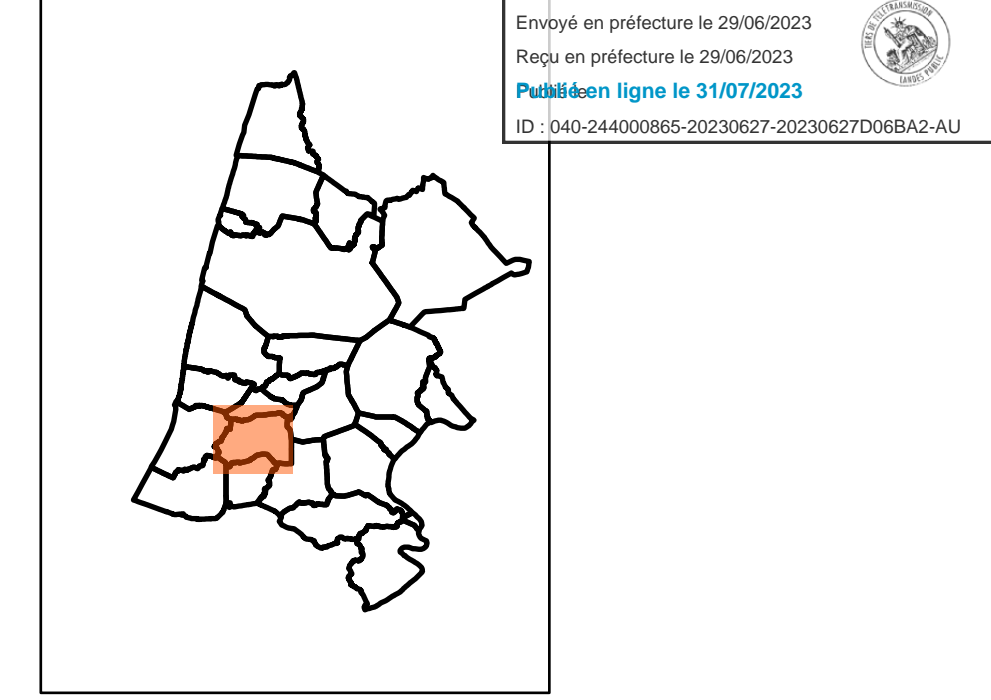
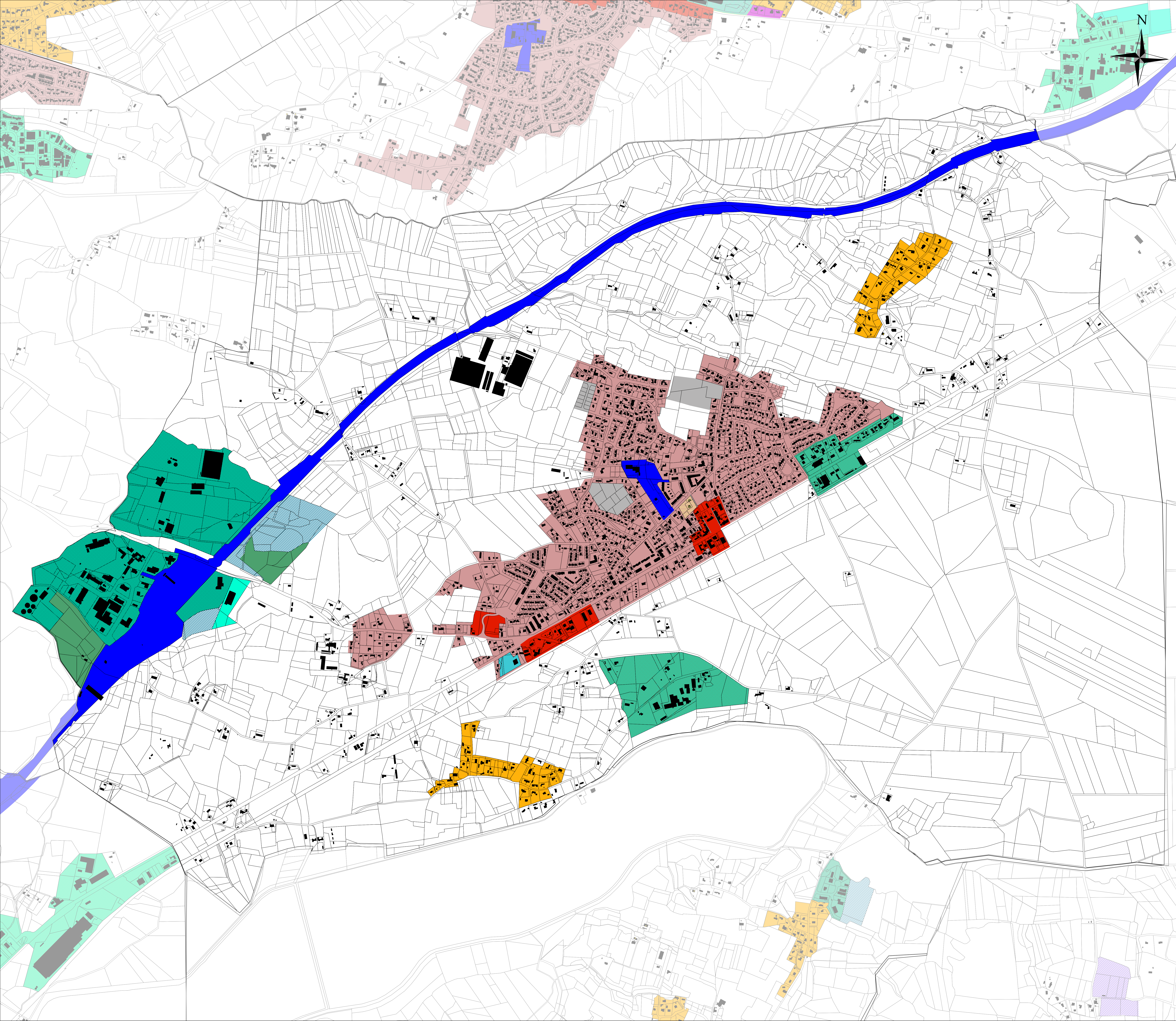


Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





- Zone urbaine**
- Zone à risque - Bâtiment à démolir
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions limitées
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions renforcée
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteur commerciaux)
  - Zone urbaine : vocation commerciale exclusive
  - Zone urbaine : vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Zone urbaine : vocation d'hébergements touristiques dominante
  - Zone urbaine : vocation résidentielle exclusive
  - Zone urbaine : vocation d'énergie renouvelable
  - Zone urbaine : vocation de sports et de loisirs
  - Zone urbaine : vocation de golf
  - Zone urbaine : vocation d'activités économiques dominante, dont :
  - Espace de proximité
  - Espace d'équilibre
  - Espace stratégique
  - Implantation ponctuelle locale
  - Périmètre de mixité sociale
- Linéaire commerciaux (pointillés blancs)**
- Interdiction de changement de destination des commerces en logement en RDC
  - Linéaires commerciaux
- Secteur de développement en zone U ou AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation**
- Secteur soumis à OAP valant règlement (économie)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (golf)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (hébergement hôtelier et touristique)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (habitat)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (habitat et espace public)
  - Secteur plan masse valant règlement
- Zone 2AU : urbanisation soumise à modification ou révision du PLUi**
- Secteur de projet économie (fermé)
  - Secteur de projet habitat (fermé)
  - Secteur de projet loisirs (fermé)
- Zone Agricole ou Naturelle**
- 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 sportive et de loisirs
  - STECAL en zone A ou N destinée à l'accueil ou sédentarisation des gens du voyage
  - Bâtiment susceptible de changer de destination
- Périmètre de ZACOM**
- Périmètre de ZACOM
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle
- Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**BENESSE-MAREMNE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.2 Mixité des fonctions

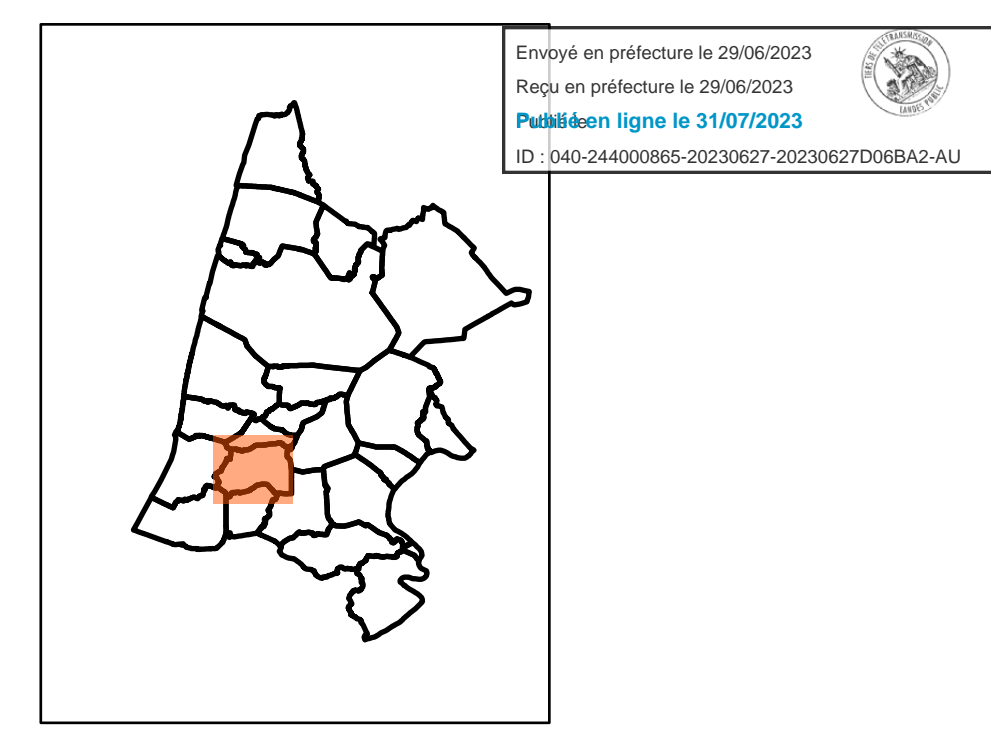
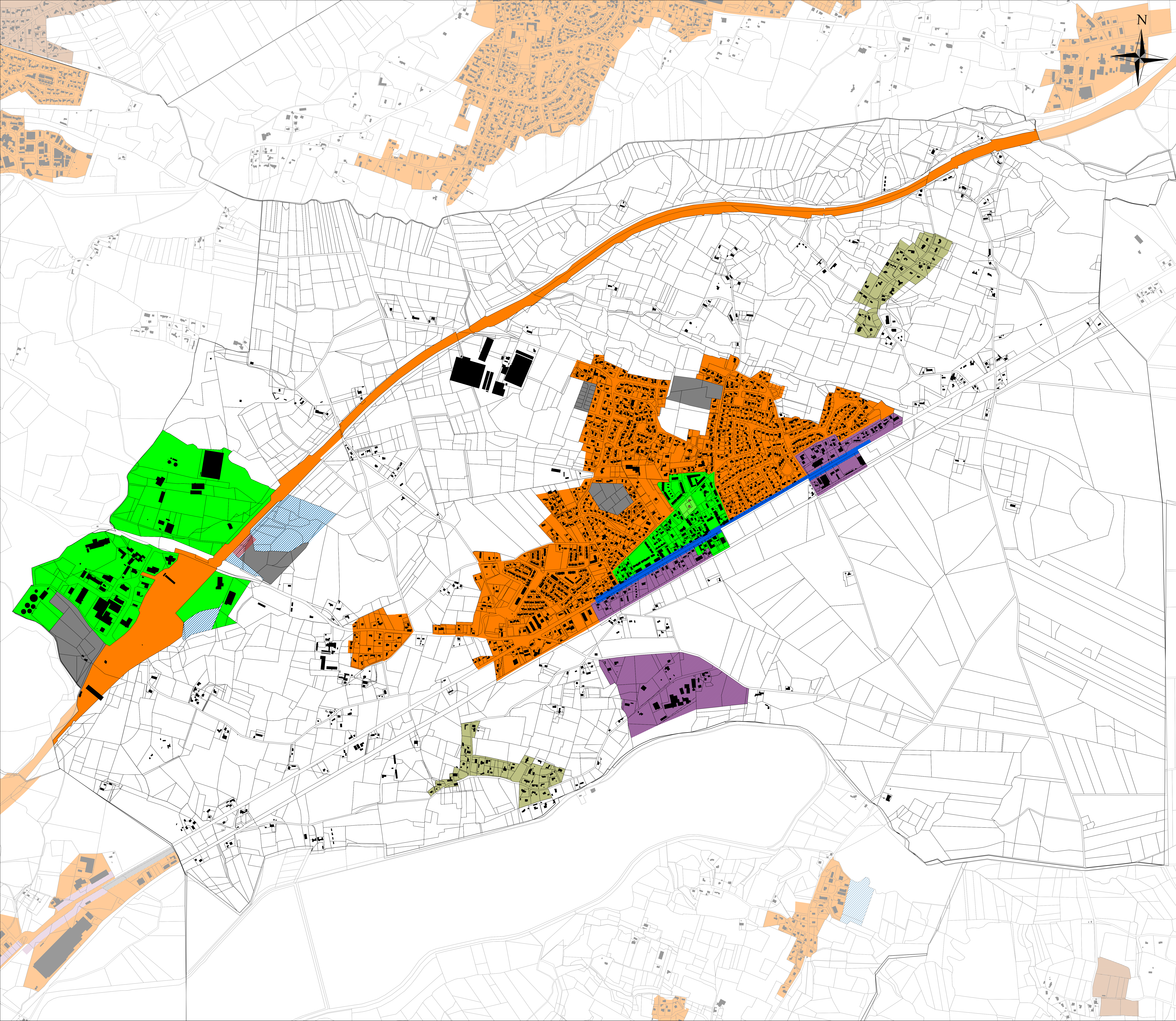
Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 6 440 ème





### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions peut se faire dans le prolongement du bâti existant

Hors agglomération, l'implantation des constructions par rapport à l'autoroute et aux routes nationales et départementales de catégories 1, 2, 3 et 4 est régie par le règlement écrit.

- Non réglementé
  - Toute construction doit être implantée à l'alignement
  - Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum
  - Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum
  - Toute construction doit être implantée entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul de 5 mètres maximum
  - Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum
  - Toute construction doit être implantée avec un retrait compris entre 3 mètres et 5 mètres maximum
  - Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum. Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465. Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse.
  - Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum
  - Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum
  - Toute construction doit être implantée à 10 mètres le long de la RD810
  - Toute construction doit être implantée en retrait de 12 mètres minimum
  - Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40m depuis l'alignement des voies de circulation ou à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUI (accès en pleine propriété ou en servitude de passage).
  - Toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement. Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum ou de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas le recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.
  - 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). Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé aux piétons
  - Toute construction doit être implantée en retrait de 25 mètres minimum
- Règles d'implantations liées aux Etudes Amendement Dupont (Annexes PLUI)**
- Implantation à 75 m depuis l'axe de l'autoroute
  - Implantation à 70 m depuis l'axe de l'autoroute
  - Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 810
  - Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 824
  - Implantation à 35 m par rapport à l'alignement de la RD 810
  - Implantation à 35 m depuis l'axe de la RD 810
  - Secteur plan masse valant règlement
  - OAP valant règlement
  - Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle
- Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**BENESSE-MAREMNE**

## PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
3.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 6 440 ème

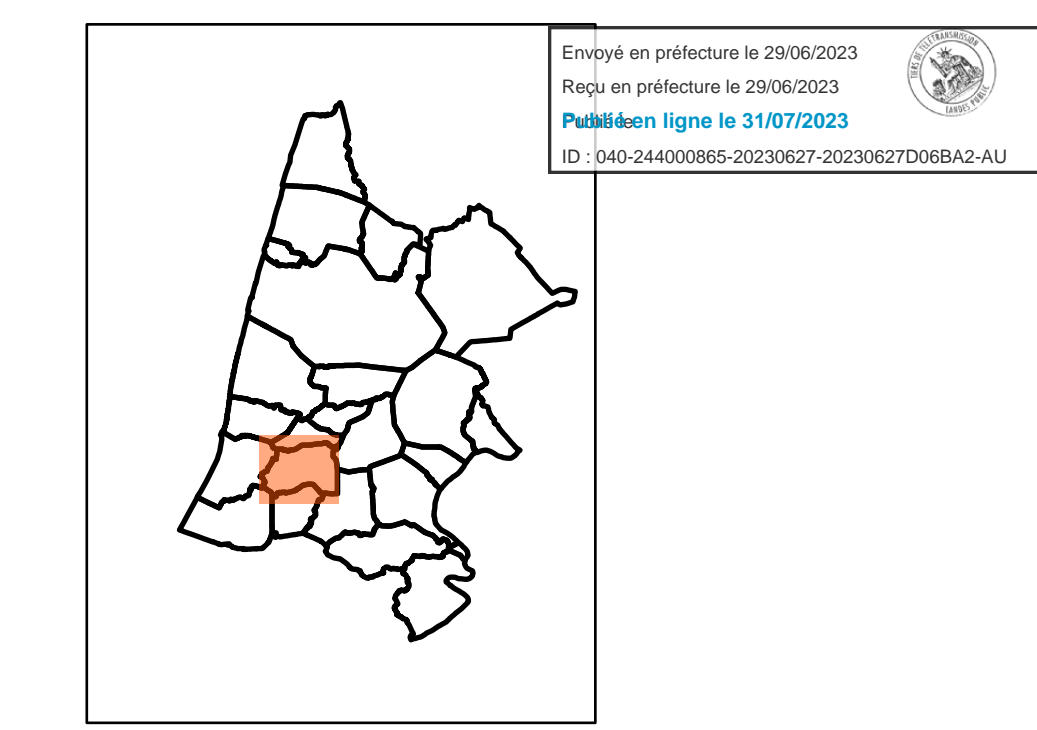
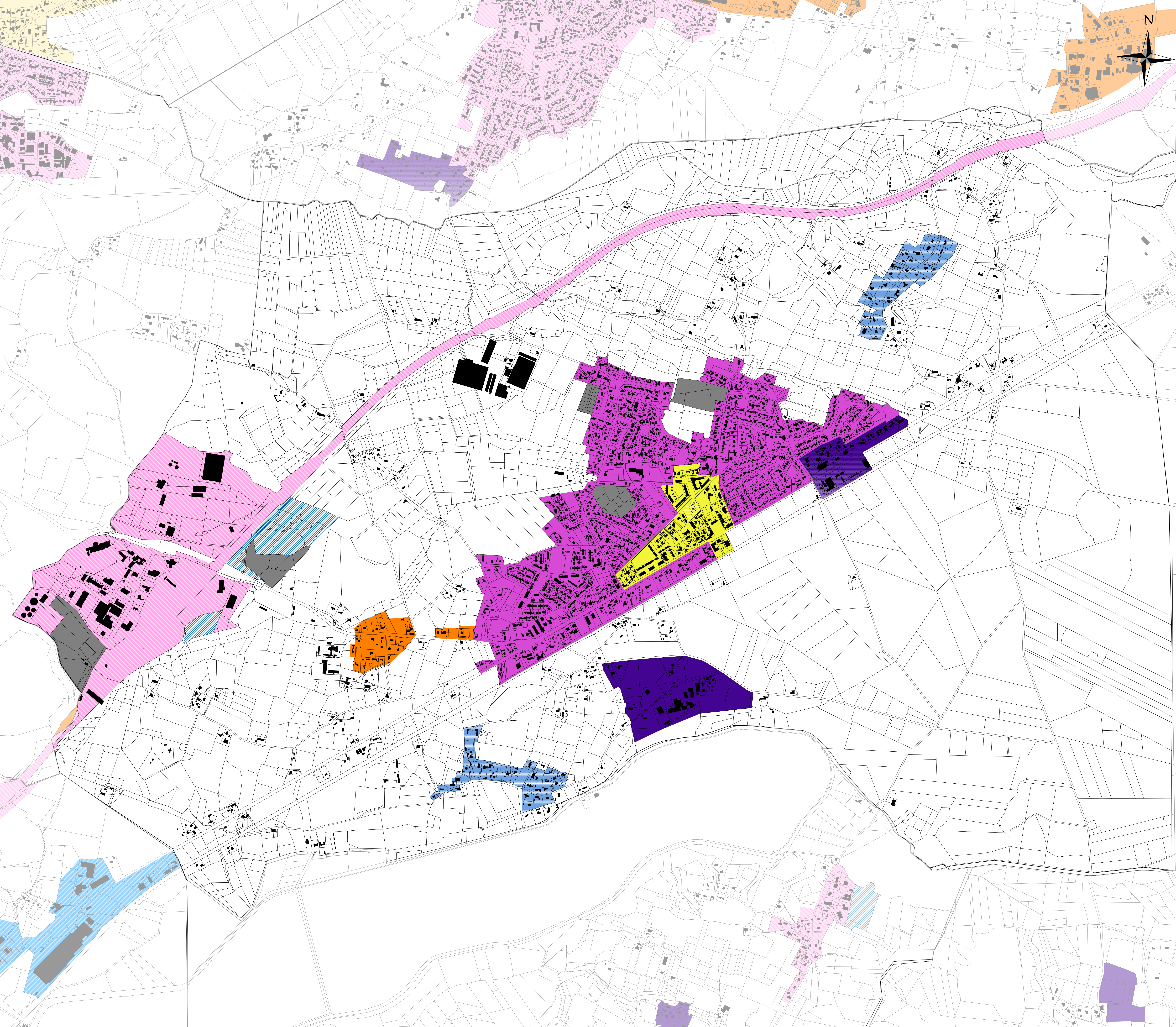
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Non réglementé. Règles particulières sur la commune de Labenne
  - Implantation sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, il sera au minimum de H/2 et 3 mètres
  - Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres sauf règles particulières (cf. règlement écrit)
  - Retrait de 3 mètres minimum
  - Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites
  - Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites
  - Retrait de H/2 avec un minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives
  - Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres ou sur limite séparative, en continu ou en semi-continu, sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement
  - Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres. Dans le secteur limité à R+1, les constructions neuves comportant un étage ou les surélévations de constructions existants sont soumises aux règles suivantes : Les ouvertures extérieures situées à l'étage, d'une surface supérieure à 1 m<sup>2</sup> au niveau de l'embrasure, devront être situées à un minimum de 10m des limites séparatives. La mesure de cette distance sera effectuée sur la base d'une ligne fictive horizontale perpendiculaire à l'embrasure de l'ouverture, en tout point, jusqu'à l'intersection avec la limite séparative. Les balcons et terrasses accessibles sont soumis aux mêmes dispositions, la distance étant mesurée perpendiculairement aux côtés et à partir de l'extérieur des ouvrages. Seules les ouvertures réalisées en verre opaque sur châssis fixe pourront déroger au recul de 10m par rapport aux limites séparatives (la règle générale s'appliquera alors).
  - Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives. Au-delà des 17 mètres à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 4 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à 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 à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite de fond. Pour les façades sur rue larges 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 et limitée à l'ensemble formé par le rez-de-chaussée et le premier étage. Exception : Sur limite latérale avec un terrain classé en secteur 25% d'emprise au sol ou en secteur 20% d'emprise au sol, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.
  - Sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la limite de fond.
  - Implantation en retrait (H/2 avec un minimum de 4 mètres) des limites séparatives dans une bande de 10 à 40 mètres par rapport aux voies de circulation
  - OAP valant règlement
  - Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
  - Secteur plan masse valant règlement
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle
- Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**BENESSE-MAREMNE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

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

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 6 440 ème

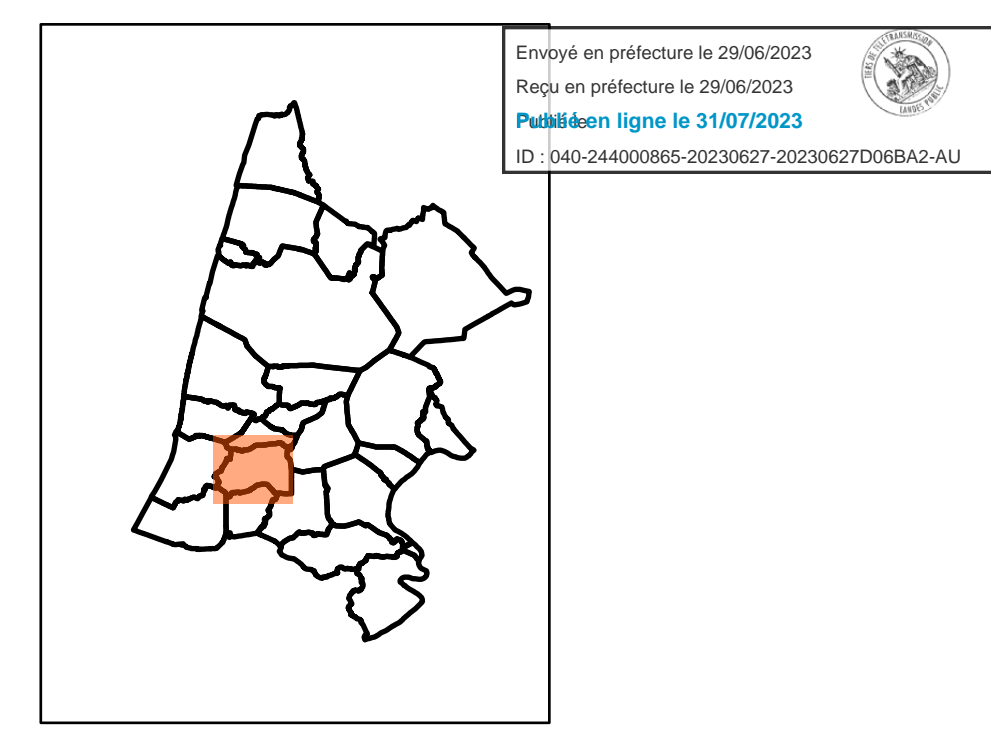
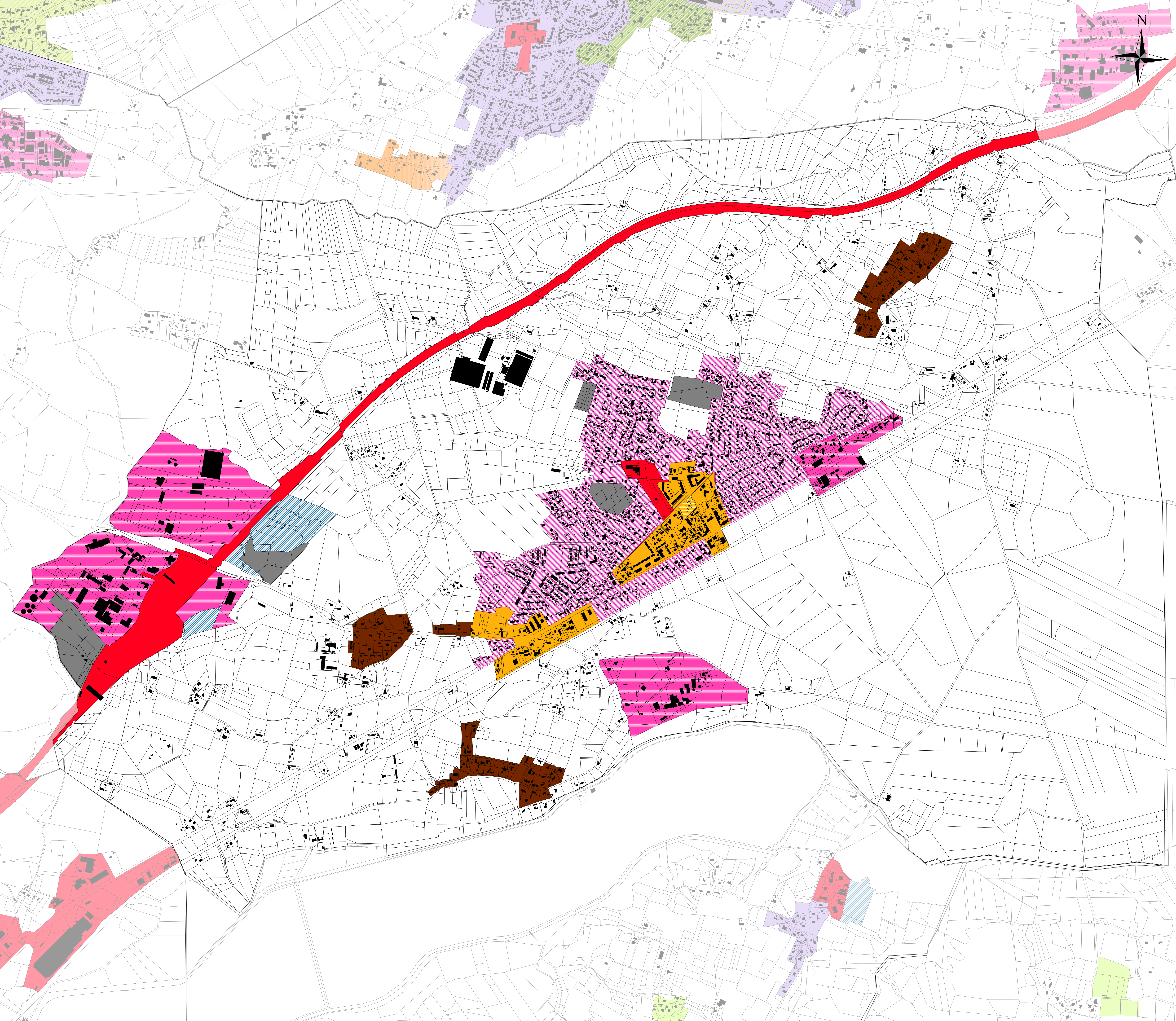
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Emprise au sol maximale des constructions**  
 La définition et la méthode de calcul de l'emprise au sol des constructions est indiquée dans le lexique du règlement écrit.

- Non réglementé. Règles particulières sur la commune de Labenne
- 80 %
- 70 %
- 60 %
- 50 %
- 47 %
- 40 %
- 35 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)
- 32 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)
- 30 %
- 25 %
- 22%
- 20 %
- 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 %
- 5% d'emprise au sol et les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>). Les piscines et les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m<sup>2</sup> chacune.
- 2 %
- Emprise au sol variable selon la taille des terrains (cf. règlement écrit)
- 0% sauf travaux de mises aux normes ou extensions limitées à Labenne (cf. règlement écrit)
- OAP valant règlement
- Périmètre d'emprise résiduelle
- Secteur plan masse valant règlement
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU
- Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU
- Secteur de développement loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU

- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**BENESSE-MAREMNE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.5 Emprise au sol des constructions

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadja/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 6 440 ème

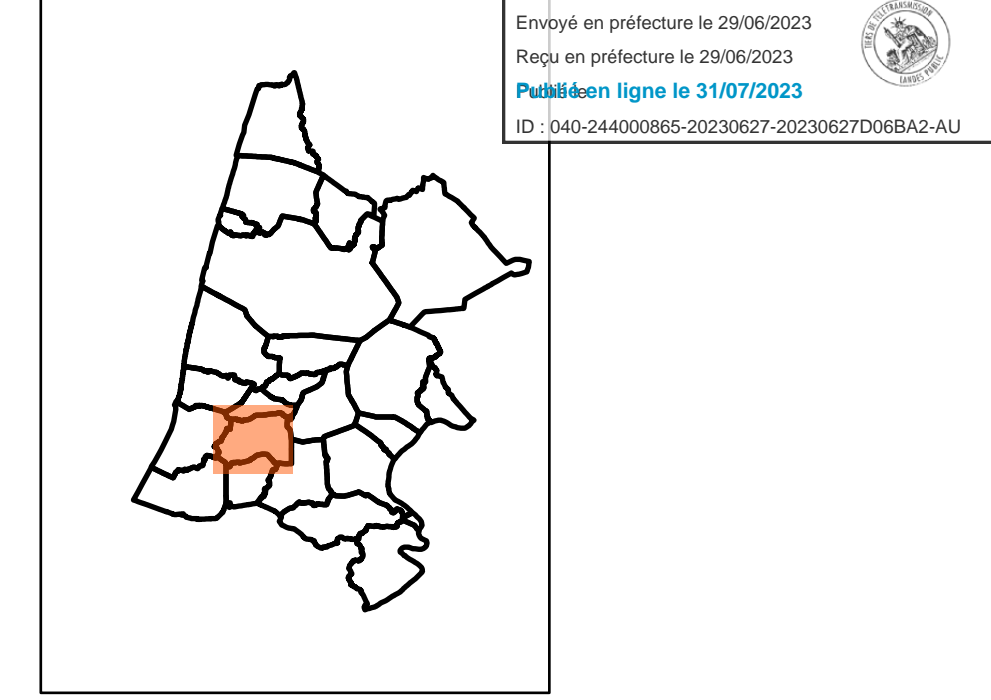
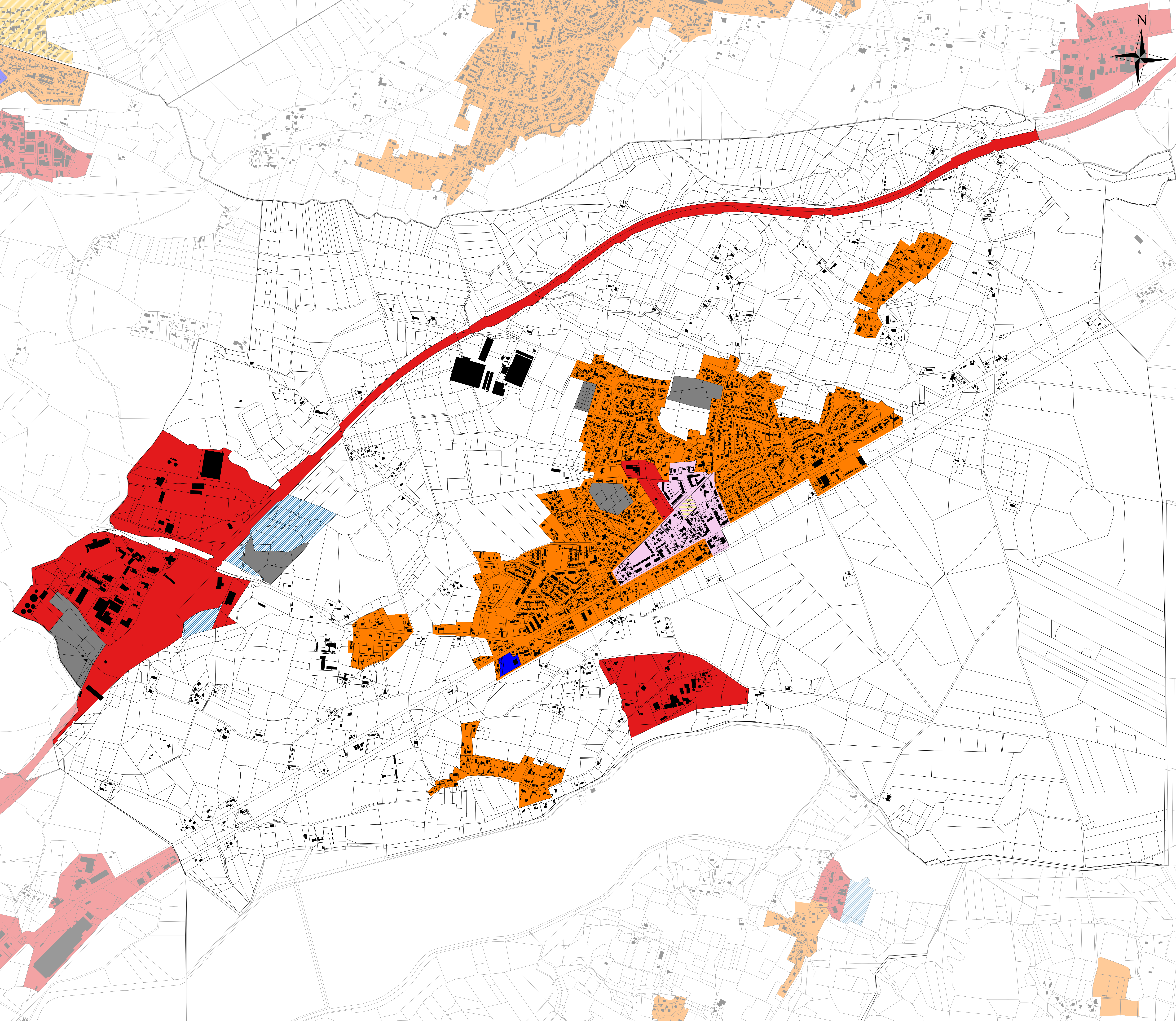
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Hauteur des constructions**

- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 4 mètres
  - 4 mètres à l'égout du toit (E) ou à l'acrotère +(A)
  - 6 mètres au faîtage (F) : RDC ou dans le prolongement de l'existant
  - 6 mètres E et A 8 mètres au faîtage (F) et
  - 6 mètres sur une longueur de 4 mètres si bâtiment implanté en limite
  - 6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faîtage > R+1 ou dans le prolongement de l'existant
  - 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
  - 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
  - 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.
  - 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.
  - 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
  - 12 mètres à l'égout et à l'acrotère + 16 mètres au faîtage > R+3+c ou dans le prolongement de l'existant
  - R+1+C ou R+2 en attique avec dernier niveau représentant 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment autorisée
  - 15 mètres au faîtage
  - Non réglementé
  - -Pour les activités et équipements : Non réglementé
  - -Pour les constructions à usage d'habitation : 6 m à l'égout, 8 au faîtage
  - Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1), et 8 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
  - Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1 et 10 m au faîtage (R+1+combles)). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
  - Hauteur de façade comprise entre 3 m et 9 m à l'égout et 12,5 m au faîtage ou à l'acrotère (R+2+Combles ou R+2+Attique). Si le bâtiment comprend un toit terrasse, le dernier étage (12,5m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Pour la commune de SOUSTONS, la hauteur est uniquement calculée à l'égout.
- OAP valant règlement
  - Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUJ
  - Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUJ
  - Secteur de développement loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUJ
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "golfé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**BENESSE-MAREMNE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.6 Hauteur des constructions

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadu/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadu/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 6 440 ème

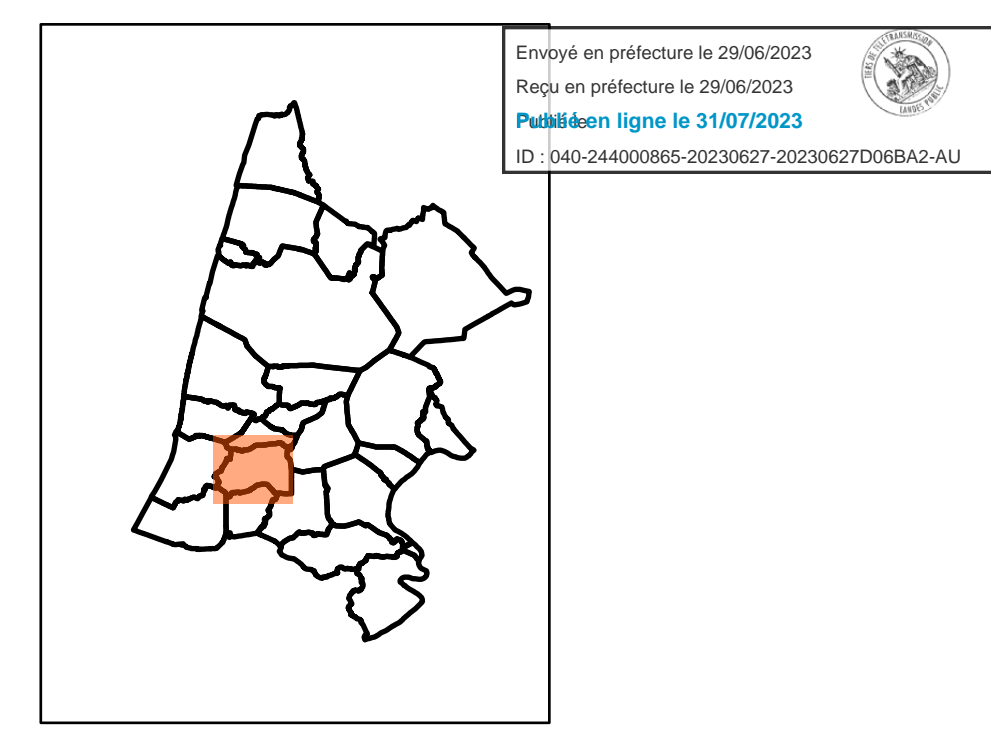
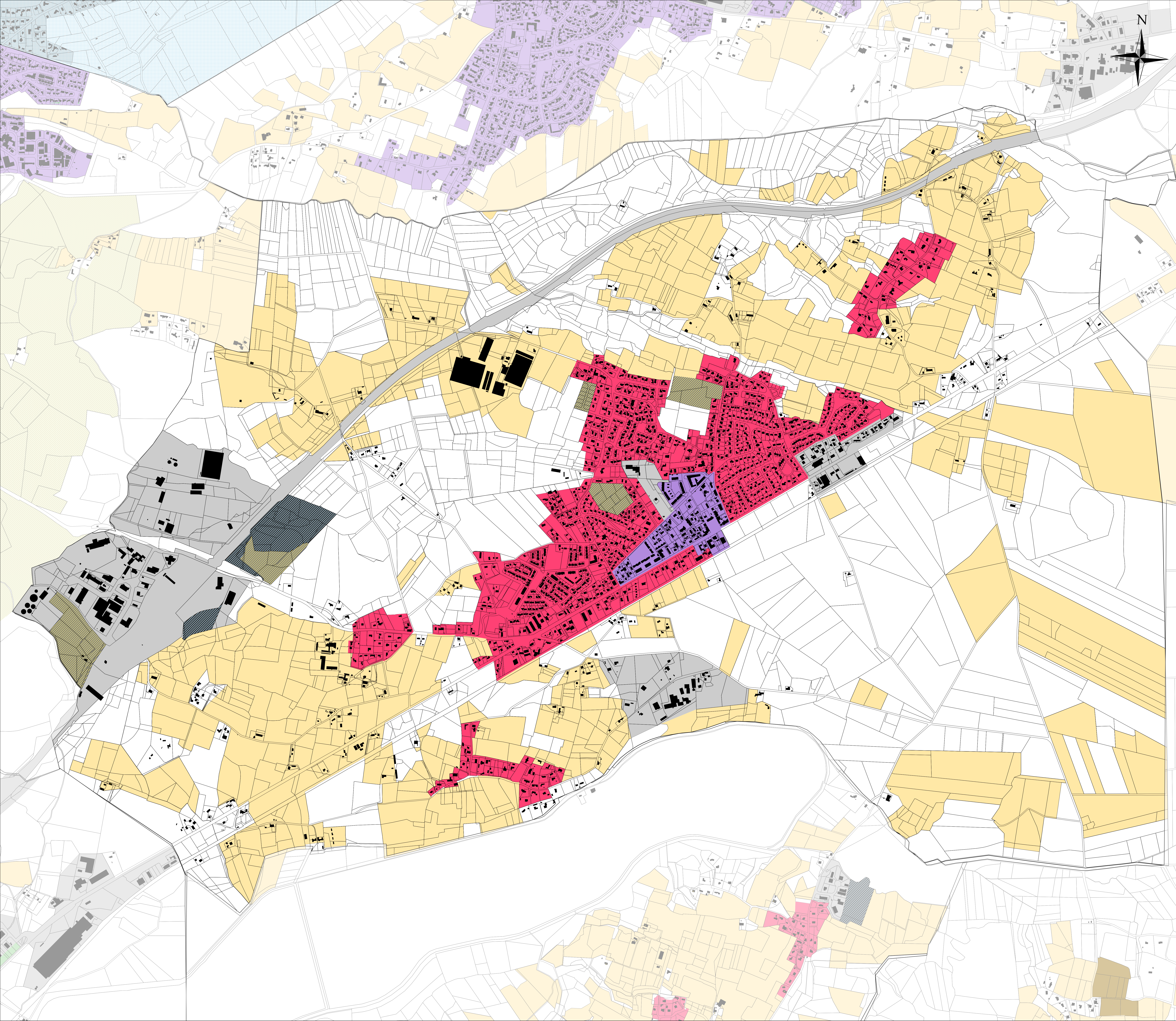
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Prescriptions liées au patrimoine**

**Patrimoine bâti et végétal**

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

**Patrimoine bâti :**

• Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

**Qualité architecturale des constructions**

- Degré 1.1 - Soorts-Hossegor : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP)
- Degré 1.2 - Hors SPR
- Degré 1.3
- 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 - Seignosse : Tissu urbain et dense du centre bourg
- Degré 2.5 - Seignosse : tissu périphérique au centre bourg
- Degré 2.6 - Seignosse : tissu urbain de Seignosse Océan
- Degré 3 - Habitat et bourgs traditionnels
- Degré 4 - Tissu pavillonnaire
- Degré 5 - Dispositions générales

**Aménagement des terrasses commerciales**

- Secteur 1 : Le village traditionnel, original
- Secteur 2 : La place de la Pergola/place du Moisan et l'avenue du Moisan
- Secteur 3 : La promenade du Mali, place des Tamaris et place du Levant

**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 à protéger
- Alignement d'arbres ou haie à protéger
- Surface naturelle à protéger

**Secteurs avec règle d'espace de pleine terre mentionnés à titre informatif (intégralité de la règle à retrouver dans le règlement écrit)**

- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 20%
- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 40%
- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 50%

**Prescription au titre de la loi littoral**

■ Coupure d'urbanisation à protéger

**Zonage réglementaire**

**Zone urbaine**

- Zone urbaine
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement

**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 agricole (A) et naturelle (N)**

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Bâti
- Parcelle

**BENESSE-MAREMNE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.7 Plan Patrimoine

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 6 440 ème

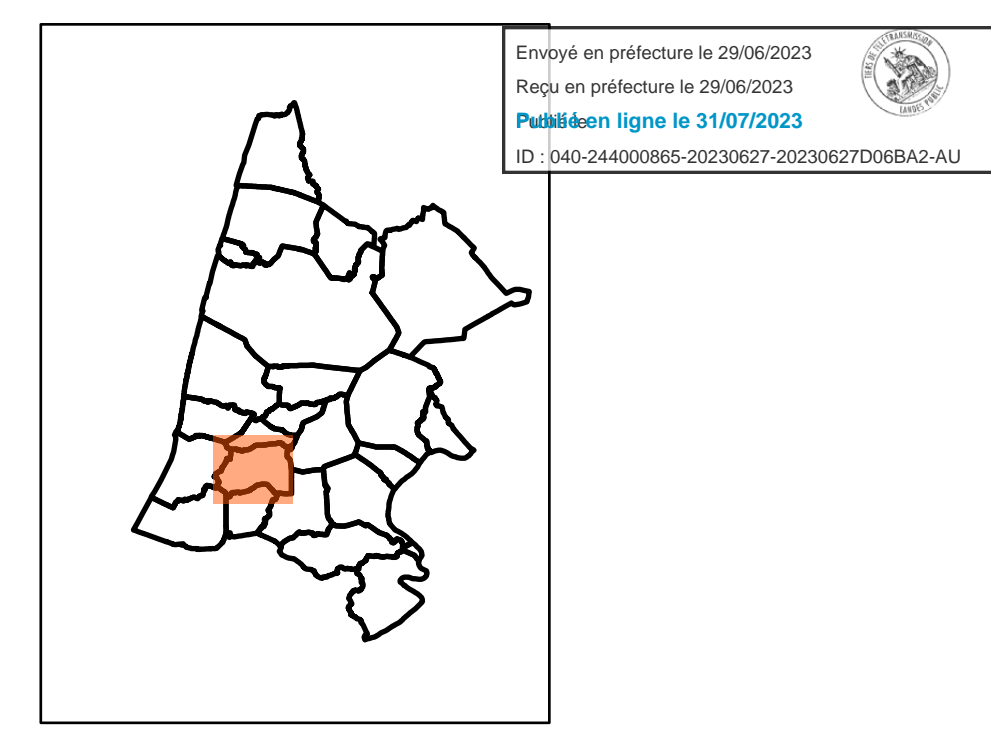
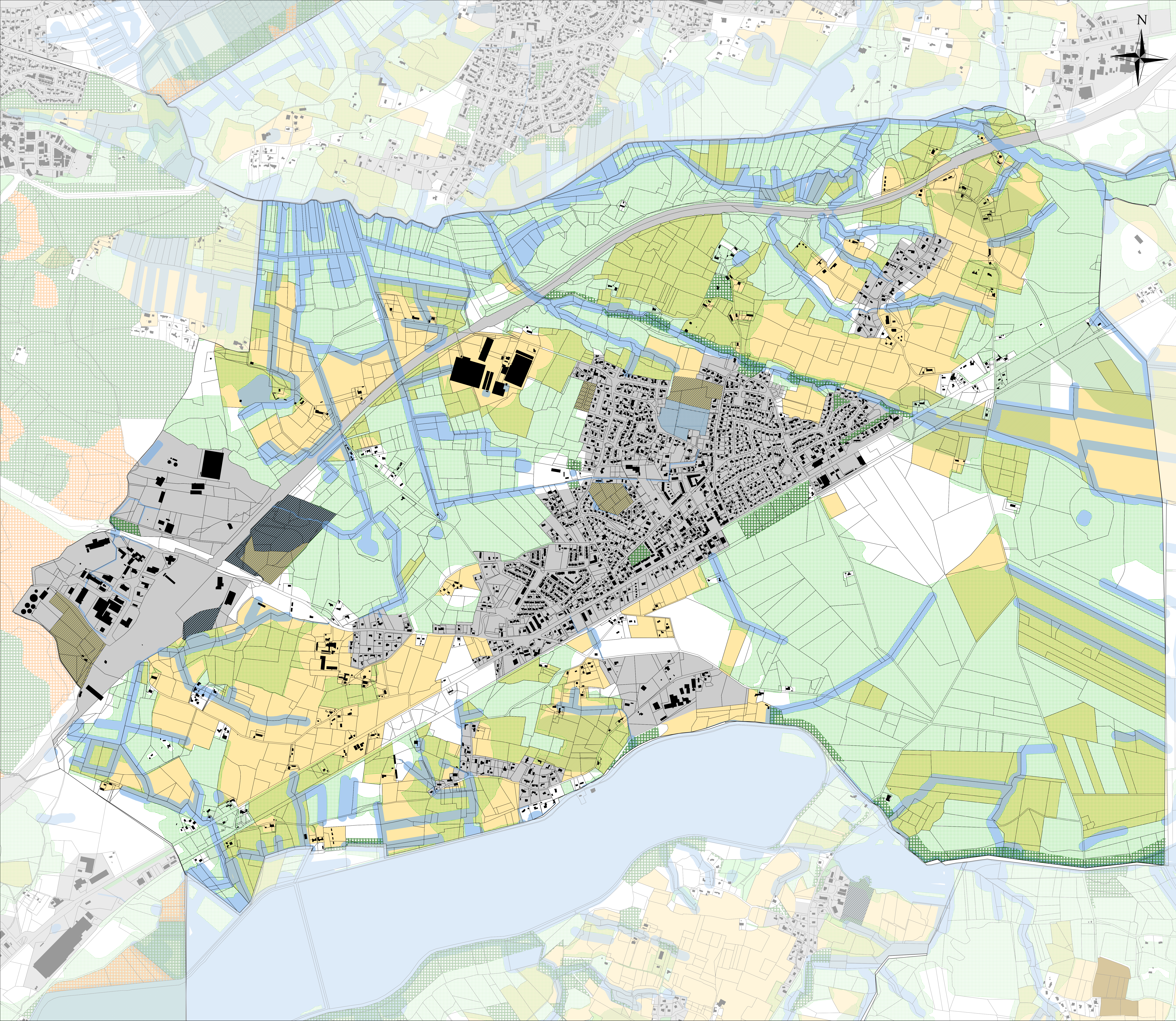
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Prescriptions liées à la TVB**

- Trame verte**
- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
  - Réservoir de biodiversité
  - Corridors extra-urbains

- Corridors en pas japonais**
- Corridor en pas japonais : arbre remarquable
  - Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
  - Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

- Trame bleue**
- Zone humide
  - 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**
- Zone urbaine
  - Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - Secteur plan masse valant règlement

- 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 PLUj

- Zone agricole (A) et naturelle (N)**
- Zone agricole
  - Zone naturelle
  - STECAL en zone A ou N

- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Bâti
  - Parcelle

Cours d'eau et surface en eau : l'emprise des marges de recul autour des plans d'eau, cours d'eau et fossés sera appréciée au regard du bâti et du parcellaire de la donnée BD TOPO (IGN) et non de celle de la donnée cadastrale.

**BENESSE-MAREMNE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.8 Plan TVB

Modification n°3



Versión	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadja/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLUj approuvée	MACS

Echelle : 1 : 6 440 ème

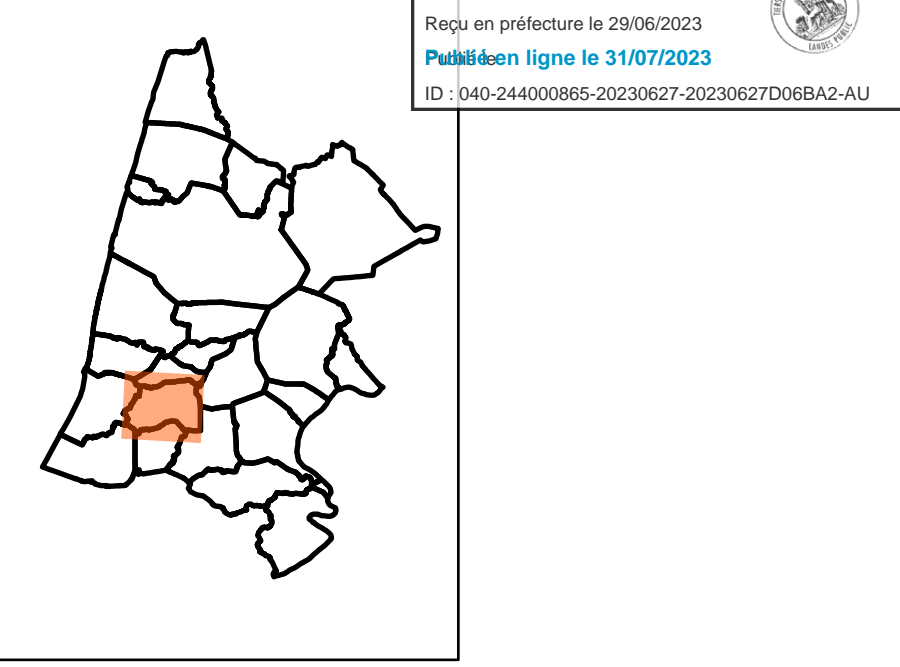
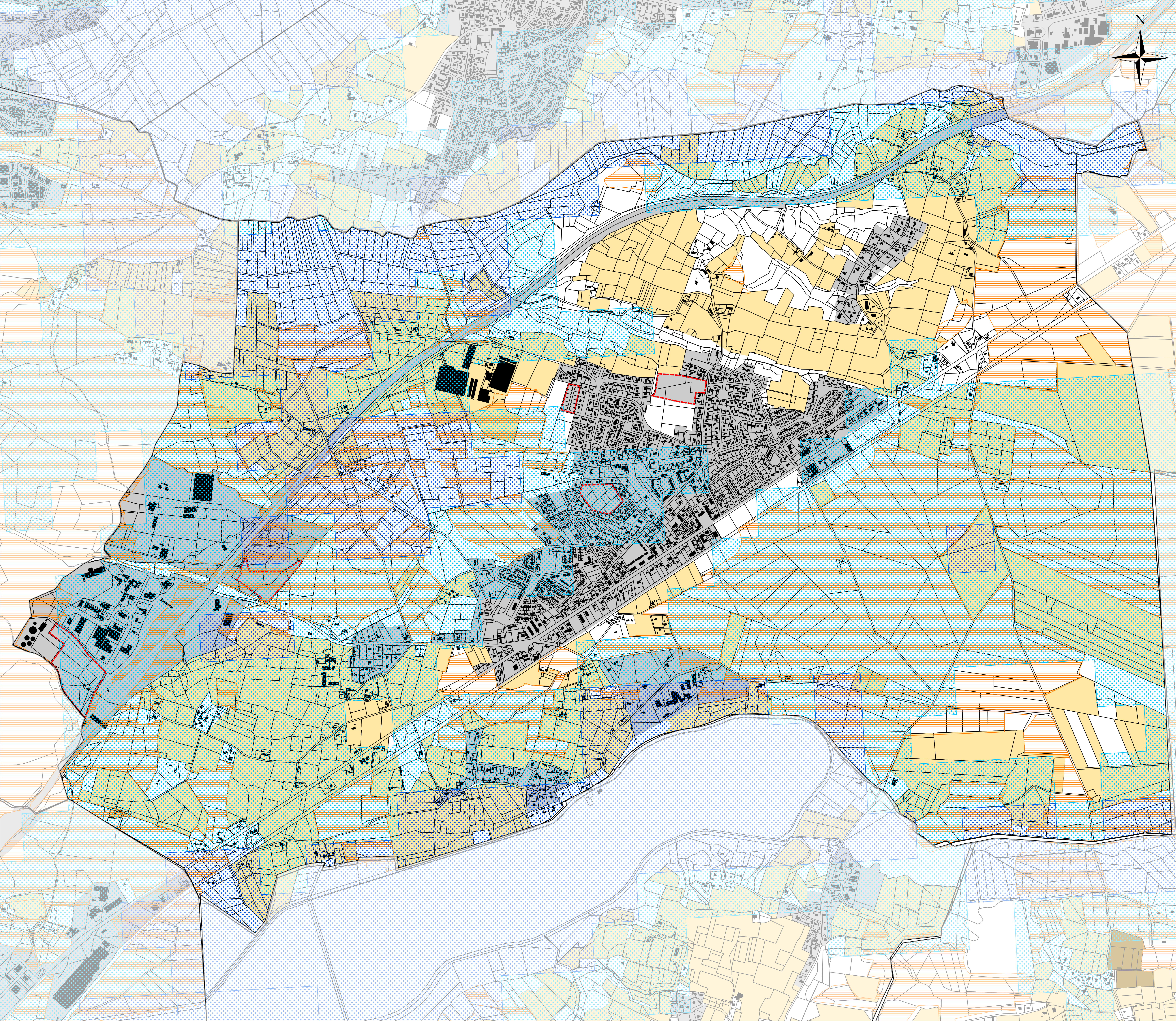
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Risques**

- Aléa remontée de nappes**
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Aléa feux de forêt**
- Aléa feux de forêt fort

**Zonage réglementaire**

- Zone urbaine et à urbaniser**
- Zone urbaine et à urbaniser
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement
- Zone agricole et naturelle (A et N)**
- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- parcelle
- Bâti

**BENESSE-MAREMNE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.9.b Plan aléas

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2023	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2023	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 8 914 ème

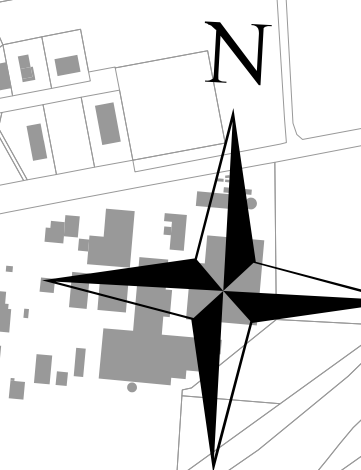
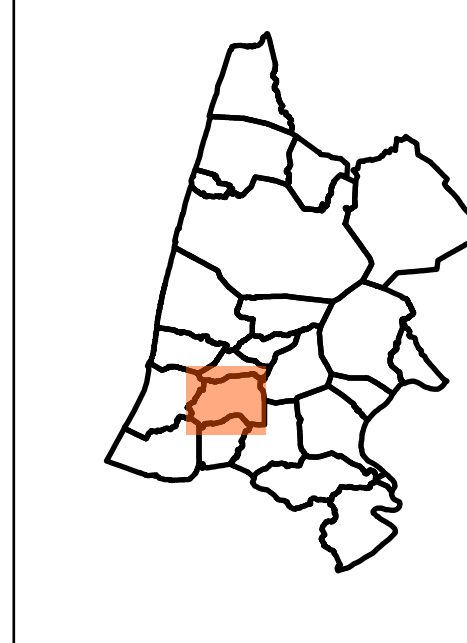
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Légende**

Emplacements réservés

**Données de contexte**

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Bâti
- Parcelle

**Liste des emplacements réservés**

Numéro libellé	Bénéficiaire	Surface M <sup>2</sup>	
BEN01	Aménagement travaux A63	Etat	210367,85
BEN02	Aménagement travaux A63	Etat	254767,89
BEN03	Aménagement travaux A63	Etat	12240,11
BEN04	Aménagement travaux A63	Etat	946,00
BEN05	Aménagement travaux A63	Etat	1242,67
BEN06	Aménagement travaux A63	Etat	21556,03
BEN07	Aménagement travaux A63	Etat	3418,09
BEN08	Aménagement travaux A63	Etat	45366,99
BEN09	Liaison douce / voie partagés	Commune	466,32
BEN10	Elargissement voirie - Route de Béga - Emprise : 12 m	Commune	329,97
BEN11	Elargissement voirie - Route de Béga - Emprise : 12 m	Commune	256,75
BEN12	Création d'une amorce de voirie pour relier un lotissement à l'espace de sport de la ville (emprise : 4m)	Commune	149,94
BEN13	Parking	Commune	8688,62
BEN14	Elargissement voirie - Allée d'Aouze - Emprise : 12 m	Commune	917,35
BEN15	Elargissement voirie - Allée d'Aouze - Emprise : 12 m	Commune	932,34
BEN16	Elargissement voirie - Rue des Sports - Emprise : 12 m	Commune	431,67
BEN17	Elargissement voirie - Rue des Sports - Emprise : 12 m	Commune	426,48
BEN19	Elargissement voirie - Route du Pont - Emprise : 12 m	Commune	627,88
BEN20	Elargissement voirie - Route de Cantegril - Emprise : 12 m	Commune	247,01
BEN21	Elargissement voirie - Route de Cantegril - Emprise : 12 m	Commune	162,29
BEN22	Elargissement voirie - Route de Cantegril - Emprise : 12 m	Commune	87,58
BEN23	Elargissement voirie - Route de Cantegril - Emprise : 12 m	Commune	236,63
BEN24	Elargissement voirie - Route de Cantegril - Emprise : 12 m	Commune	553,19
BEN25	Création voie de liaison entre zone urbaines et quartier de Pêchou - Emprise : 12 m	Commune	4419,45
BEN26	Création parking de la gare	Commune	10269,82
BEN27	Equipement public	Commune	814,12
BEN28	Voie à créer (emprise 8m)	Commune	276,76

**BENESSE-MAREMNE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.11 Plan des emplacements réservés

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 6 440 ème

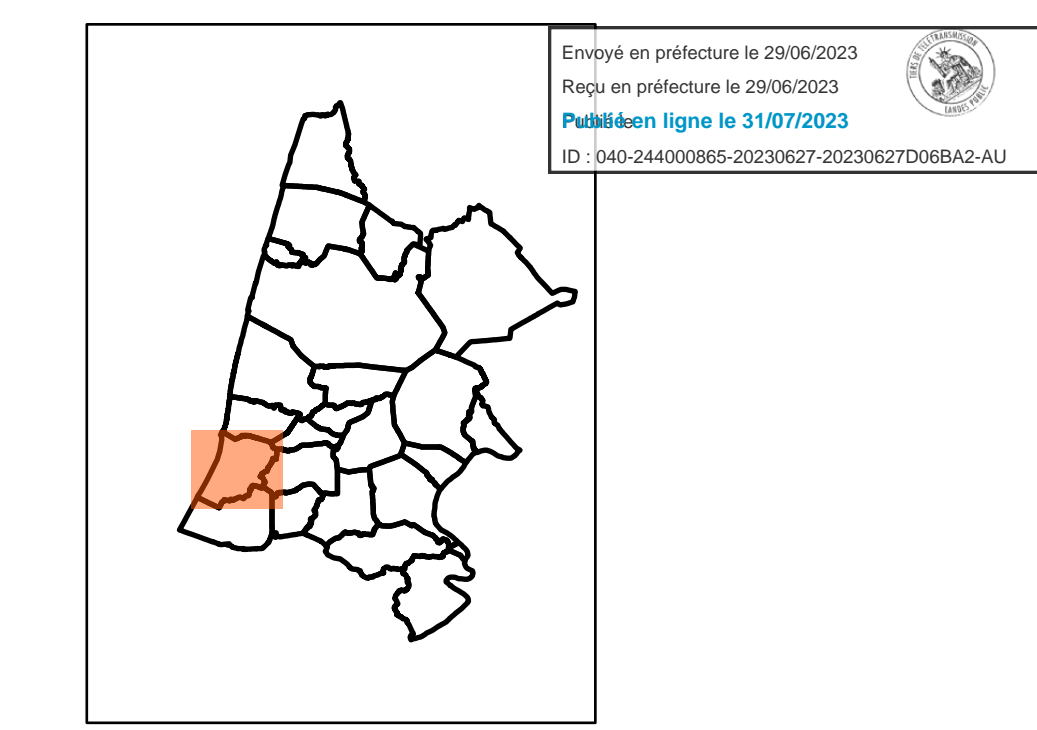
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



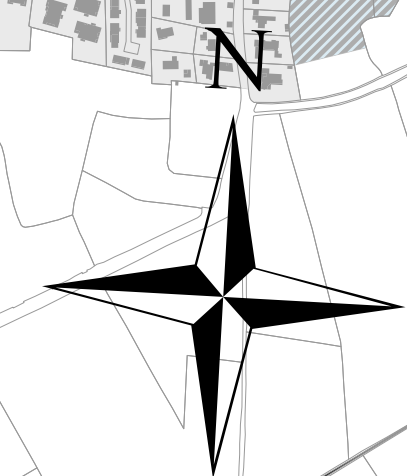
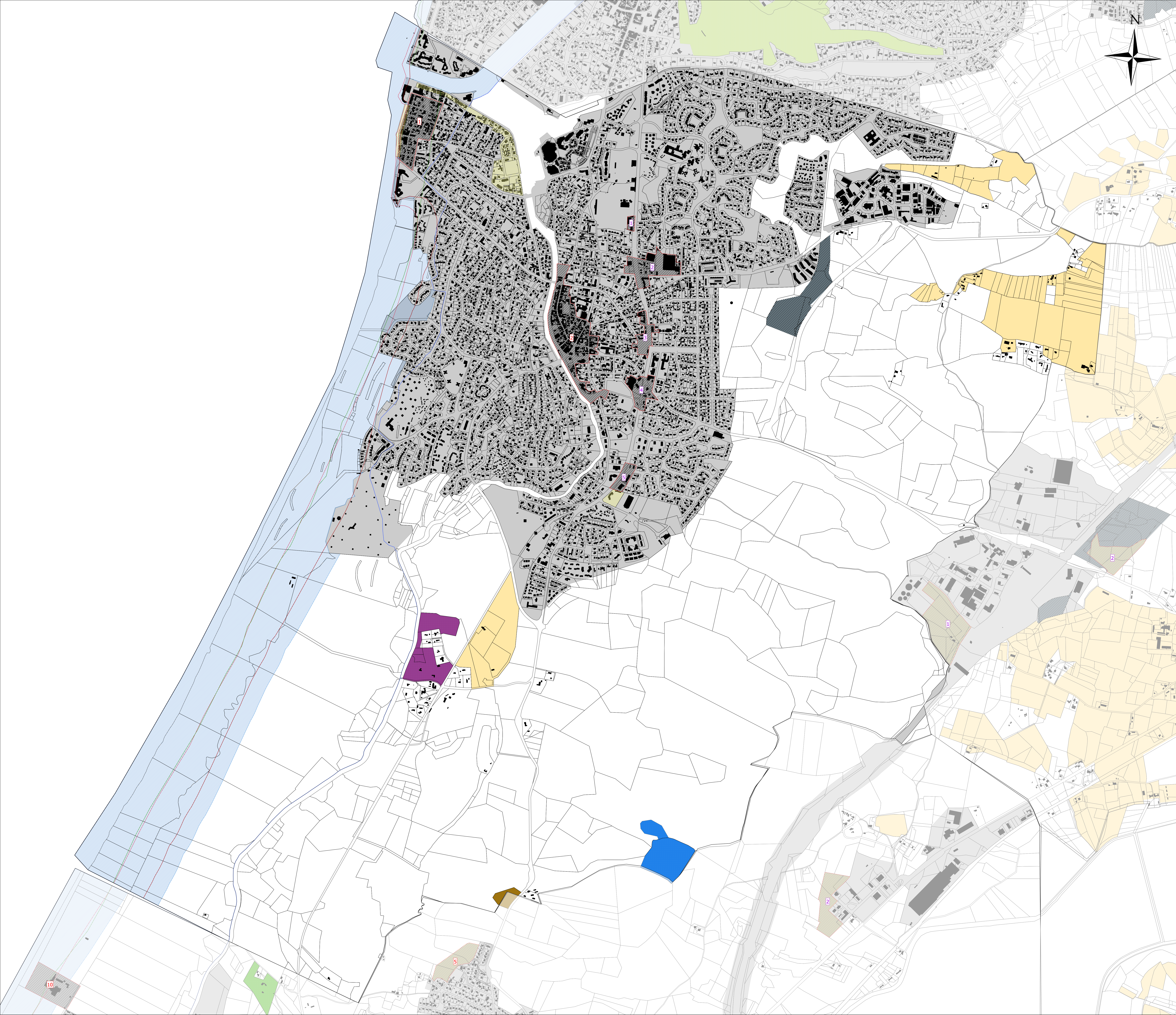
Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 22/06/2023





Étude en préfecture le 20/06/2023  
 Projet en préfecture le 20/06/2023  
 Publiques ligne le 31/07/2023  
 ID : 146-24-000065-20230627-20230627-D0NBAJ-AU



- Zone urbaine**
- Zone urbaine
  - Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - Secteur plan masse valant règlement
- 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 agricole et naturelle (A et N)**
- Zone agricole
  - Zone naturelle
  - STECAL en zone A ou N
- Zone naturelle indicée**
- Zone naturelle de golf
  - Zone naturelle d'équipement
  - Zone naturelle de sport et loisirs
  - Zone naturelle touristique 1 (Nt1)
  - Zone naturelle touristique 2 (Nt2)
  - Zone naturelle touristique 3 (Nt3)
  - Zone naturelle - Parcours des animaux (Ntn)
  - Zone naturelle - Stationnement (Ntlp)
  - Zone naturelle - Activités du zoo (Ntlz)
  - Zone naturelle économie
  - Zone naturelle de production d'énergies renouvelables (NEnR)
- Données de contexte**
- Périmètre de l'OAP
  - OAP relatives à l'habitat
  - Autres OAP
  - Carrière
  - ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Trait de côte 2050
  - Trait de côte 2060
  - Aléa recul du trait de côte à 100 ans
  - Bande des 100 mètres
  - Espaces proches du rivage (loi littoral)
  - Bâti
  - Parcelle
  - Limites communales
- voir document "Orientation d'Aménagement et de Programmation"

**CAPBRETON**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.1 Plan réglementaire

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 411 ème

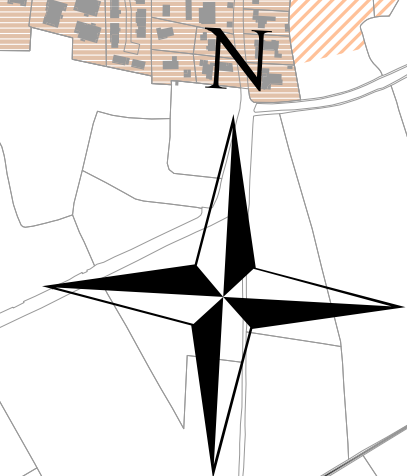
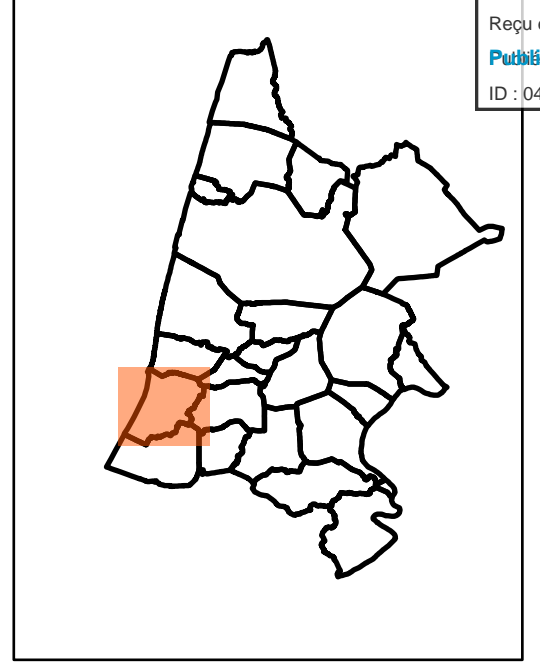


Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud  
 Sources: Cadastre DGFIP 2022  
 Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023









## Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions peut se faire dans le prolongement du bâti existant

Hors agglomération, l'implantation des constructions par rapport à l'autoroute et aux routes nationales et départementales de catégories 1, 2, 3 et 4 est régie par le règlement écrit.

- Non réglementé
  - Toute construction doit être implantée à l'alignement
  - Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum
  - Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum
  - Toute construction doit être implantée entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul de 5 mètres maximum
  - Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum
  - Toute construction doit être implantée avec un retrait compris entre 3 mètres et 5 mètres maximum
  - Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum. Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465. Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse.
  - Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum
  - Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum
  - Toute construction doit être implantée à 10 mètres le long de la RD810
  - Toute construction doit être implantée en retrait de 12 mètres minimum
  - Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40m depuis l'alignement des voies de circulation ou à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUi (accès en pleine propriété ou en servitude de passage).
  - Toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement. Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum ou de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas le recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.
  - 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). Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé aux piétons
  - Toute construction doit être implantée en retrait de 25 mètres minimum
- Règles d'implantations liées aux Etudes Amendement Dupont (Annexes PLUi)**
- Implantation à 75 m depuis l'axe de l'autoroute
  - Implantation à 70 m depuis l'axe de l'autoroute
  - Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 810
  - Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 824
  - Implantation à 35 m par rapport à l'alignement de la RD 810
  - Implantation à 35 m depuis l'axe de la RD 810
  - Secteur plan masse valant règlement
  - OAP valant règlement
  - Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle
- Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**CAPBRETON**

# PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
 3.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 411 ème

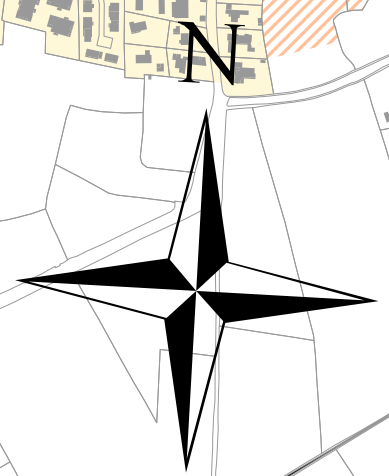
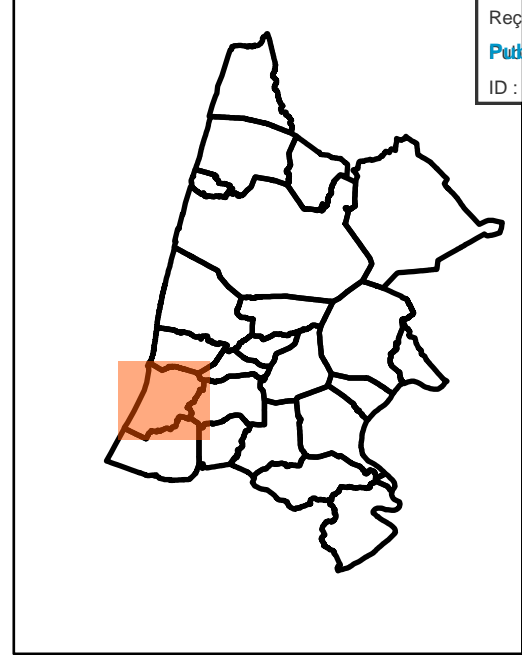
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Non réglementé.
  - Règles particulières sur la commune de Labenne
  - Implantation sur au moins une limite séparative.
  - En cas de retrait, il sera au minimum de H/2 et 3 mètres
  - Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres sauf règles particulières (cf. règlement écrit)
  - Retrait de 3 mètres minimum
  - Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites
  - Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites
  - Retrait de H/2 avec un minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives
  - Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres ou sur limite séparative, en continu ou en semi-continu, sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement
  - Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres. Dans le secteur limité à R+1, les constructions neuves comportant un étage ou les surélévations de constructions existants sont soumises aux règles suivantes : Les ouvertures extérieures situées à l'étage, d'une surface supérieure à 1 m<sup>2</sup> au niveau de l'embrasure, devront être situées à un minimum de 10m des limites séparatives. La mesure de cette distance sera effectuée sur la base d'une ligne fictive horizontale perpendiculaire à l'embrasure de l'ouverture, en tout point, jusqu'à l'intersection avec la limite séparative. Les balcons et terrasses accessibles sont soumis aux mêmes dispositions, la distance étant mesurée perpendiculairement aux côtés et à partir de l'extérieur des ouvrages. Seules les ouvertures réalisées en verre opaque sur châssis fixe pourront déroger au recul de 10m par rapport aux limites séparatives (la règle générale s'appliquera alors).
  - Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives. Au-delà des 17 mètres à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 4 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à 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 à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite de fond. Pour les façades sur rue larges 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 et limitée à l'ensemble formé par le rez-de-chaussée et le premier étage. Exception : Sur limite latérale avec un terrain classé en secteur 25% d'emprise au sol ou en secteur 20% d'emprise au sol, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.
  - Sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la limite de fond.
  - Implantation en retrait (H/2 avec un minimum de 4 mètres) des limites séparatives dans une bande de 10 à 40 mètres par rapport aux voies de circulation
  - OAP valant règlement
  - Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
  - Secteur plan masse valant règlement
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle
- Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

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

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 411 ème

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

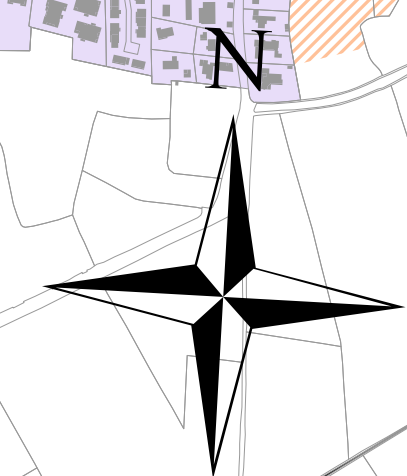


Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023

**CAPBRETON**





**Emprise au sol maximale des constructions**  
 La définition et la méthode de calcul de l'emprise au sol des constructions est indiquée dans le lexique du règlement écrit.

- Non réglementé. Règles particulières sur la commune de Labenne
- 80 %
- 70 %
- 60 %
- 50 %
- 47 %
- 40 %
- 35 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)
- 32 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)
- 30 %
- 25 %
- 22%
- 20 %
- 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 %
- 5% d'emprise au sol et les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>). Les piscines et les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m<sup>2</sup> chacune.
- 2 %
- Emprise au sol variable selon la taille des terrains (cf. règlement écrit)
- 0% sauf travaux de mises aux normes ou extensions limitées à Labenne (cf. règlement écrit)
- OAP valant règlement
- Périmètre d'emprise résiduelle
- Secteur plan masse valant règlement
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU
- Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU
- Secteur de développement loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU

- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**CAPBRETON**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.5 Emprise au sol des constructions

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 411 ème

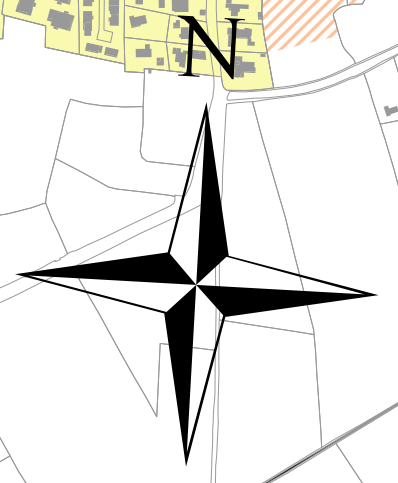
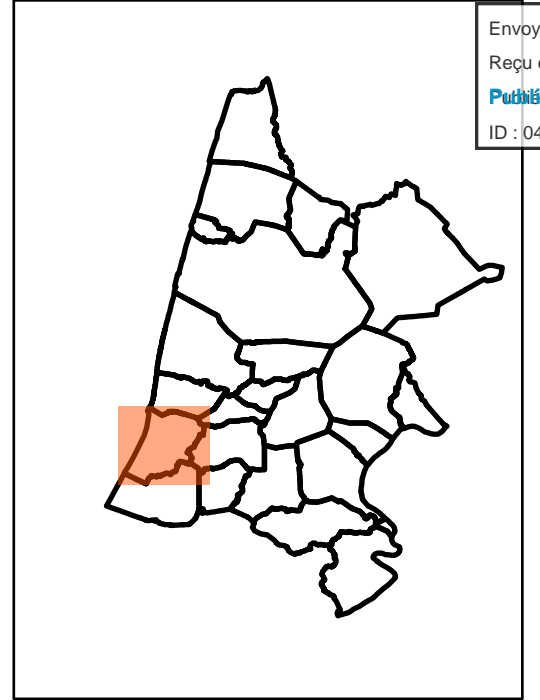
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Hauteur des constructions**

- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 4 mètres
- 4 mètres à l'égout du toit (E) ou à l'acrotère (+A)
- 6 mètres au faîtage (F) : RDC ou dans le prolongement de l'existant
- 6 mètres E et A 8 mètres au faîtage (F) et
- 6 mètres sur une longueur de 4 mètres si bâtiment implanté en limite
- 6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faîtage > R+1 ou dans le prolongement de l'existant
- 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
- 8 mètres à l'égout et à l'acrotère + 10 mètres au faîtage > R+1+C
- 9 mètres à l'égout et à l'acrotère + 11 mètres au faîtage > R+2 ou dans le prolongement de l'existant
- 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.
- 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.
- 10 mètres à l'égout et à l'acrotère + 12 mètres au faîtage > R+2+C
- 10 mètres à l'égout et à l'acrotère + 16 mètres au faîtage > R+3+c
- R+1+C ou R+2 en atique avec dernier niveau représentant 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment autorisée
- 15 mètres au faîtage
- Non réglementé
- Pour les activités et équipements : Non réglementé
- Pour les constructions à usage d'habitation : 6 m à l'égout, 8 au faîtage
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1), et 8 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en atique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1) et 10 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en atique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 9 m à l'égout et 12,5 m au faîtage ou à l'acrotère (R+2+Combles ou R+2+Attique). Si le bâtiment comprend un toit terrasse, le dernier étage (12,5m à l'acrotère) sera traité en atique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades

Pour la commune de SOUSTONS, la hauteur est uniquement calculée à l'égout.

- OAP valant règlement
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUJ
- Secteur de développement habitant en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUJ
- Secteur de développement loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUJ

**Données de contexte**

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Secteur "golfé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Bâti
- Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**CAPBRETON**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.6 Hauteur des constructions

Modification n°3



Versión	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadu/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadu/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 411 ème

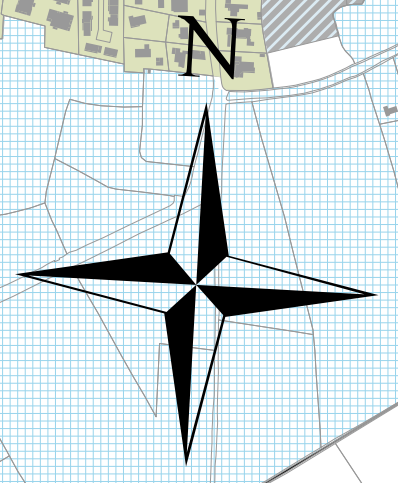
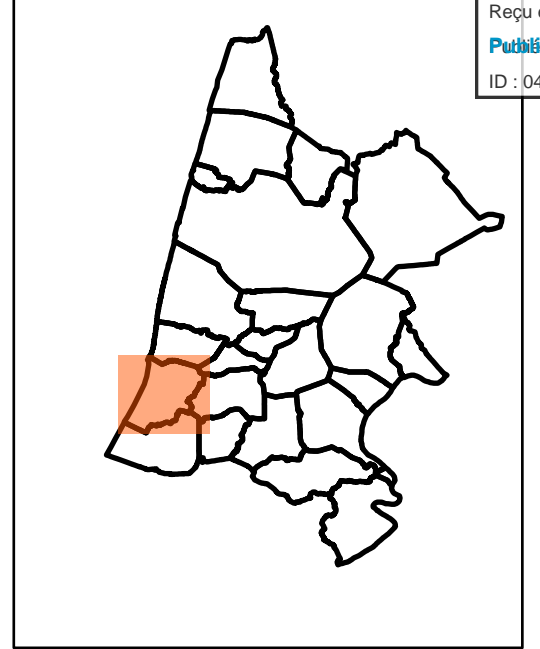
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Prescriptions liées au patrimoine**

**Patrimoine bâti et végétal**

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

**Patrimoine bâti :**

• Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

**Qualité architecturale des constructions**

- Degré 1.1 - Soorts-Hossegor : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP)
- Degré 1.2 - Hors SPR
- Degré 1.3
- 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 - Seignosse : Tissu urbain et dense du centre bourg
- Degré 2.5 - Seignosse : tissu périphérique au centre bourg
- Degré 2.6 - Seignosse : tissu urbain de Seignosse Océan
- Degré 3 - Habitat et bourgs traditionnels
- Degré 4 - Tissu pavillonnaire
- Degré 5 - Dispositions générales

**Aménagement des terrasses commerciales**

- Secteur 1 : Le village traditionnel, original
- Secteur 2 : La place de la Pergola/place du Moisan et l'avenue du Moisan
- Secteur 3 : La promenade du Mali, place des Tamaris et place du Levant

**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 à protéger
- Alignement d'arbres ou haie à protéger
- Surface naturelle à protéger

**Secteurs avec règle d'espace de pleine terre mentionnés à titre informatif (intégralité de la règle à retrouver dans le règlement écrit)**

- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 20%
- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 40%
- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 50%

**Prescription au titre de la loi littoral**

■ Coupure d'urbanisation à protéger

**Zonage réglementaire**

**Zone urbaine**

- Zone urbaine
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement

**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 agricole (A) et naturelle (N)**

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Bâti
- Parcelle

**CAPBRETON**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.7 Plan Patrimoine

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 411 ème

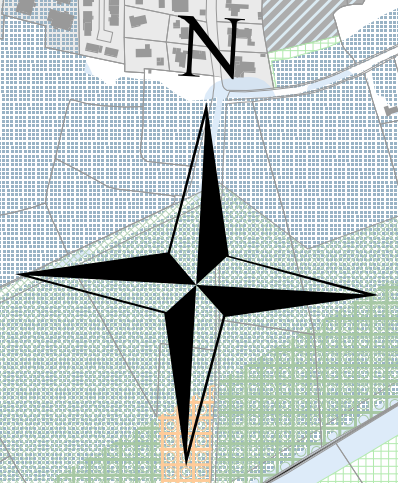
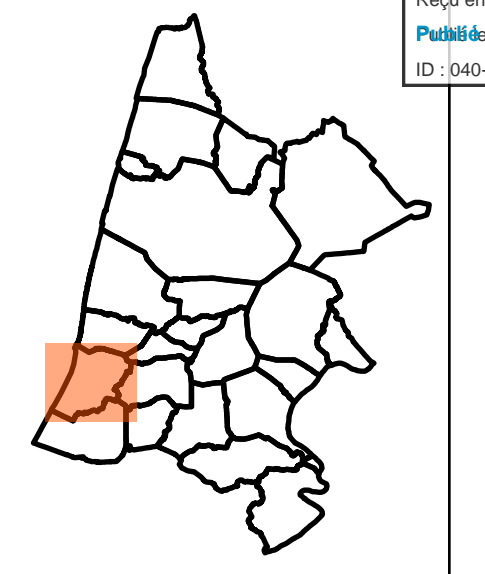
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources : Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





### Prescriptions liées à la TVB

#### Trame verte

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Réservoir de biodiversité
- Corridors extra-urbains

#### Corridors en pas japonais

- Corridor en pas japonais : arbre remarquable
- Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
- Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

#### Trame bleue

- Zone humide
- 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

- Zone urbaine
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement

#### 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 PLUj

#### Zone agricole (A) et naturelle (N)

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

#### Données de contexte

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Bâti
- Parcelle

Cours d'eau et surface en eau : l'emprise des marges de recul autour des plans d'eau, cours d'eau et fossés sera appréciée au regard du bâti et du parcellaire de la donnée BD TOPO (IGN) et non de celle de la donnée cadastrale.

## PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
3.2.8 Plan TVB

Modification n°3



CAPBRETON

Versión	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 411 ème

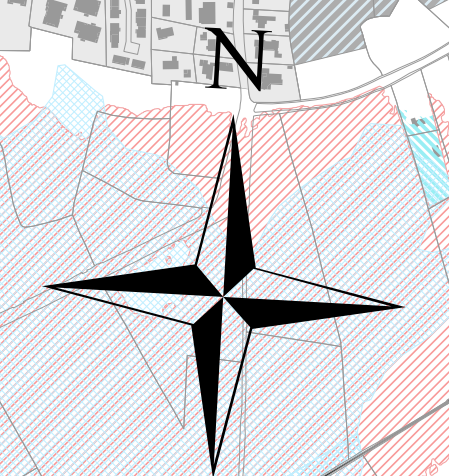
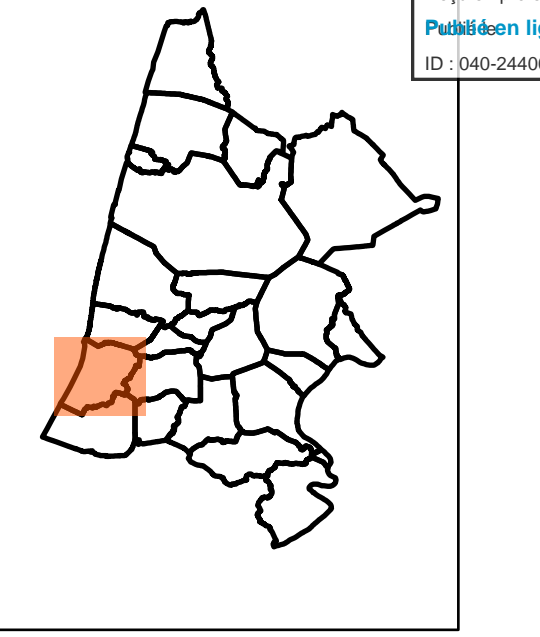
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources : Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Risques**

**Risques liés à l'eau**

- Plan de Prévention du Risque Inondation de Sainte-Marie-de-Gosse
- Zones inondables identifiées dans l'Atlas des Zones Inondables de la DDTM 40

**Risques liés au littoral**

- Zone d'étude du PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge (Rsr)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs submersibles non urbanisés (Rsn)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs urbanisés en aléa faible ou modéré (Zone bleue)
- A titre d'information, aléa submersion à 2m et 3m
- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Aléa recul du trait de côte à 100 ans

**Risque Transport de Matière dangereuse**

- Canalisation de gaz (Risque Transport de Matière Dangereuse)

**Zonage réglementaire**

**Zone urbaine**

- Zone urbaine
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement

**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 agricole (A) et naturelle (N)**

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- Parcelle
- Bâti

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.9.a Plan risques

Modification n°3



**CAPBRETON**

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadja/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 411 ème

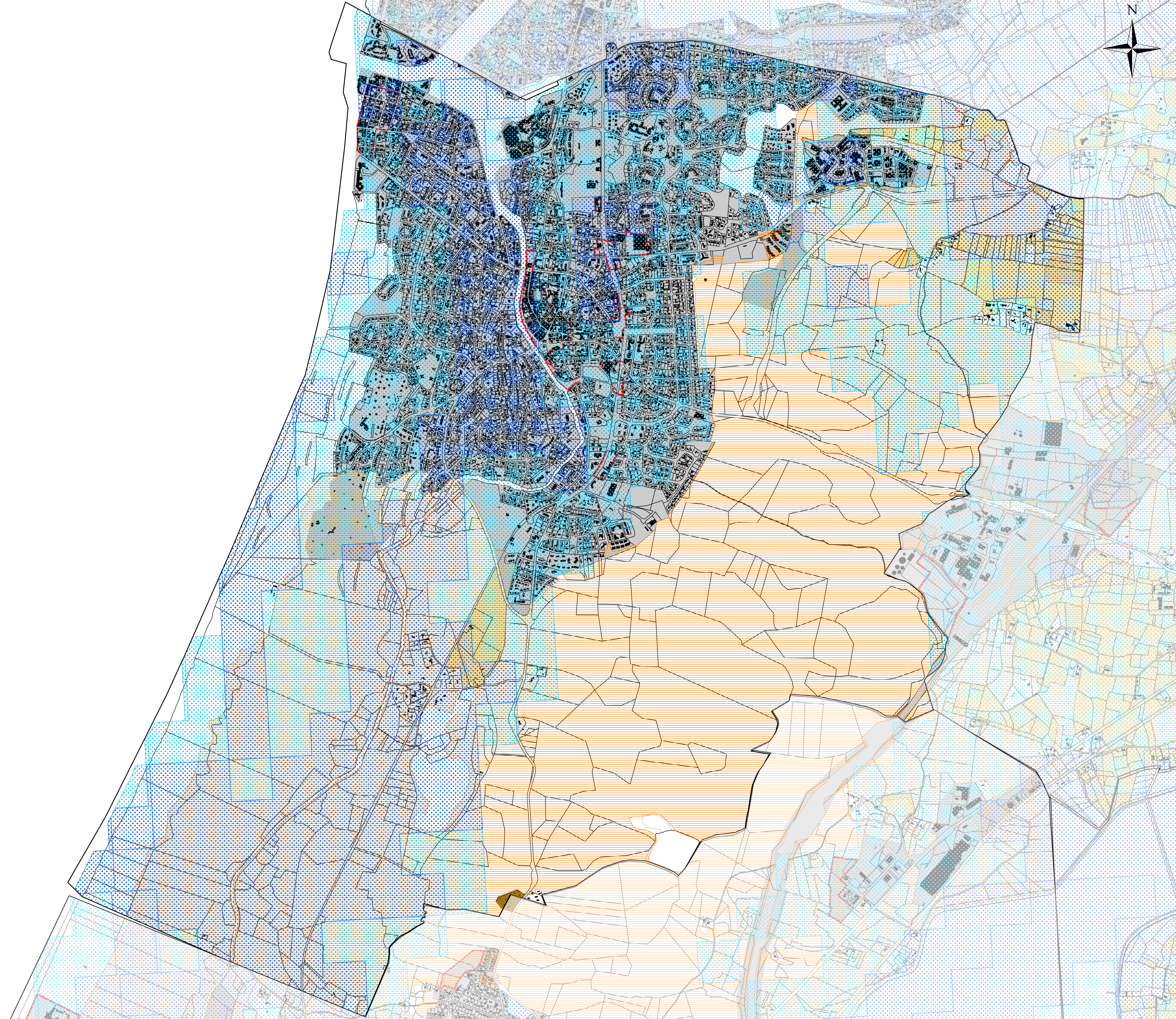
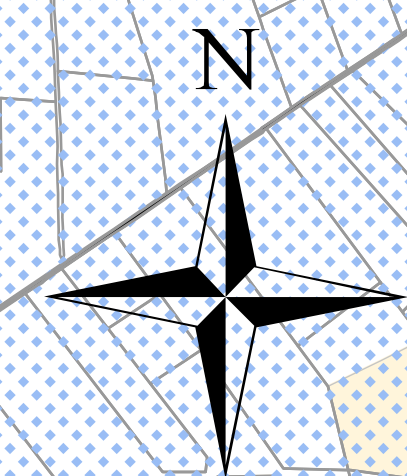
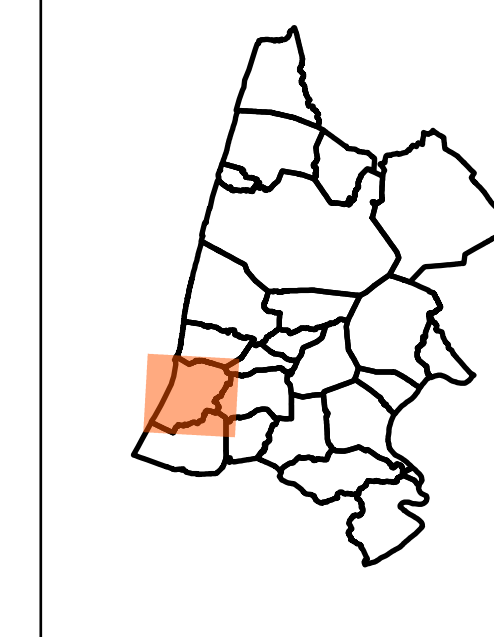
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources : Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





### Risques

- Aléa remontée de nappes**
  - Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
  - Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Aléa feux de forêt**
  - Aléa feux de forêt fort

### Zonage réglementaire

- Zone urbaine et à urbaniser**
  - Zone urbaine et à urbaniser
  - Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - Secteur plan masse valant règlement
- Zone agricole et naturelle (A et N)**
  - Zone agricole
  - Zone naturelle
  - STECAL en zone A ou N

### Données de contexte

- parcelle
- Bâti

**CAPBRETON**

## PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
3.2.9.b Plan aléas

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 :10 260 ème

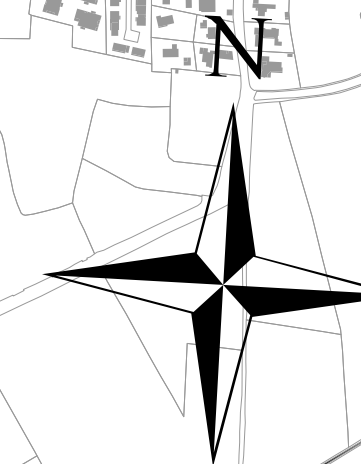
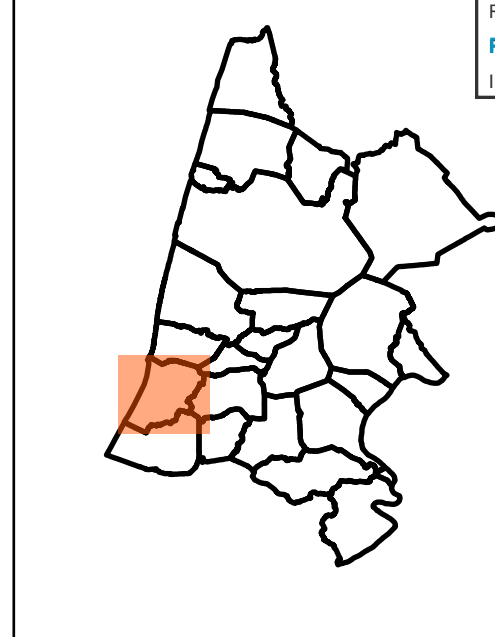
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Mayenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Légende**

Emplacements réservés

**Données de contexte**

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Bâti
- Parcelle

**Liste des emplacements réservés**

Número libellé	Bénéficiaire	Surface M²
CAP01	Piste cyclable / arrêt de bus Yego	Commune 1065,89
CAP02	Pont	Commune 3726,6
CAP03	Elargissement de voie pour voie cyclable	Commune 6458,26
CAP04	Equipements publics ou à destination du public	Commune 11165,16
CAP05	Aménagement A63	Etat 13997,17
CAP06	Aménagement A63	Etat 15772,05
CAP07	Carrefour à créer	Commune 9505,77
CAP08	Equipement public, logements sociaux	Commune 577,18
CAP09	Continuité promenade - piétons et cycles	Commune 130,63
CAP10	Aménagement rue de la Savane - Longueur : 110 m, Emprise : 15 m	Commune 721,44
CAP11	Piste cyclable / arrêt de bus Yego	Commune 1732,65
CAP12	Elargissement voie emprise : 7 m / longueur : 270 m	Commune 1526,23
CAP13	Piste cyclable R Maurice Martin - 15m	Commune 7085,08
CAP14	Voie à créer	Commune 15043,09
CAP15	Voie à créer	Commune 62016,42
CAP16	Aménagement carrefour rue des cyprès / Avenue Verdun	Commune 313,88
CAP17	Aménagement rue du Lac - Longueur : 95 m, Emprise : 10 m	Commune 276,99
CAP18	Aménagement rue Pierre Desais - Longueur : 140 m, Emprise : 8 m	Commune 261,7
CAP19	Aménagement rue de Mergine - Longueur : 100 m, Emprise : 8 m	Commune 169,37
CAP20	Aménagement rue Jean Lartigau - Longueur : 750m environ, Emprise : 11 m	Commune 993,98
CAP21	Aménagement rue de la Savane - Longueur : 110 m, Emprise : 15 m	Commune 791,54
CAP22	Aménagement avenue Verdun emprise : 1 à 1,5 m / longueur : 130 m	Commune 133,74
CAP23	Aménagement avenue Jean Roustaud	Commune 297,9
CAP24	Aménagement rue de Madrid - Emprise : 12 m / longueur : 500 m	Commune 2661,06
CAP25	Equipement à vocation publique: Services et logements sociaux	Commune 14710,8
CAP26	Elargissement voie pour pistes cyclables (environ 12m)	Commune 579,97
CAP27	Elargissement voie pour pistes cyclables (environ 12m)	Commune 2495,7
CAP28	Elargissement voie pour pistes cyclables (environ 12m)	Commune 4117,6
CAP29	Intention de voirie pour relier par des voies vertes l'ex-ZACOM au centre ville	Commune 2273,34
CAP30	Intention de voirie pour relier par des voies vertes l'ex-ZACOM au centre ville	Commune 2273,34
CAP31	Intention de voirie pour relier par des voies vertes l'ex-ZACOM au centre ville	Commune 2273,34
CAP32	Elargissement de voie pour piste cyclable	Commune 42,38

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.11 Plan des emplacements réservés

Modification n°3



**CAPBRETON**

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 411 ème

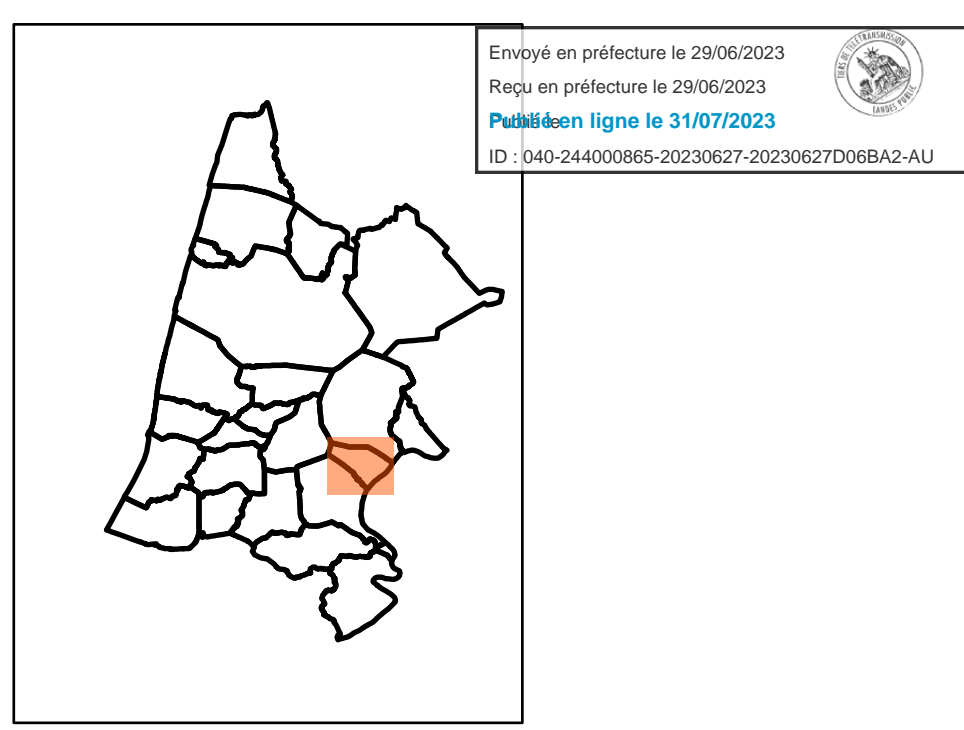
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



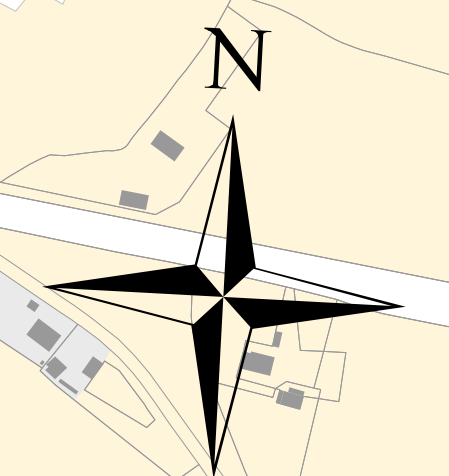
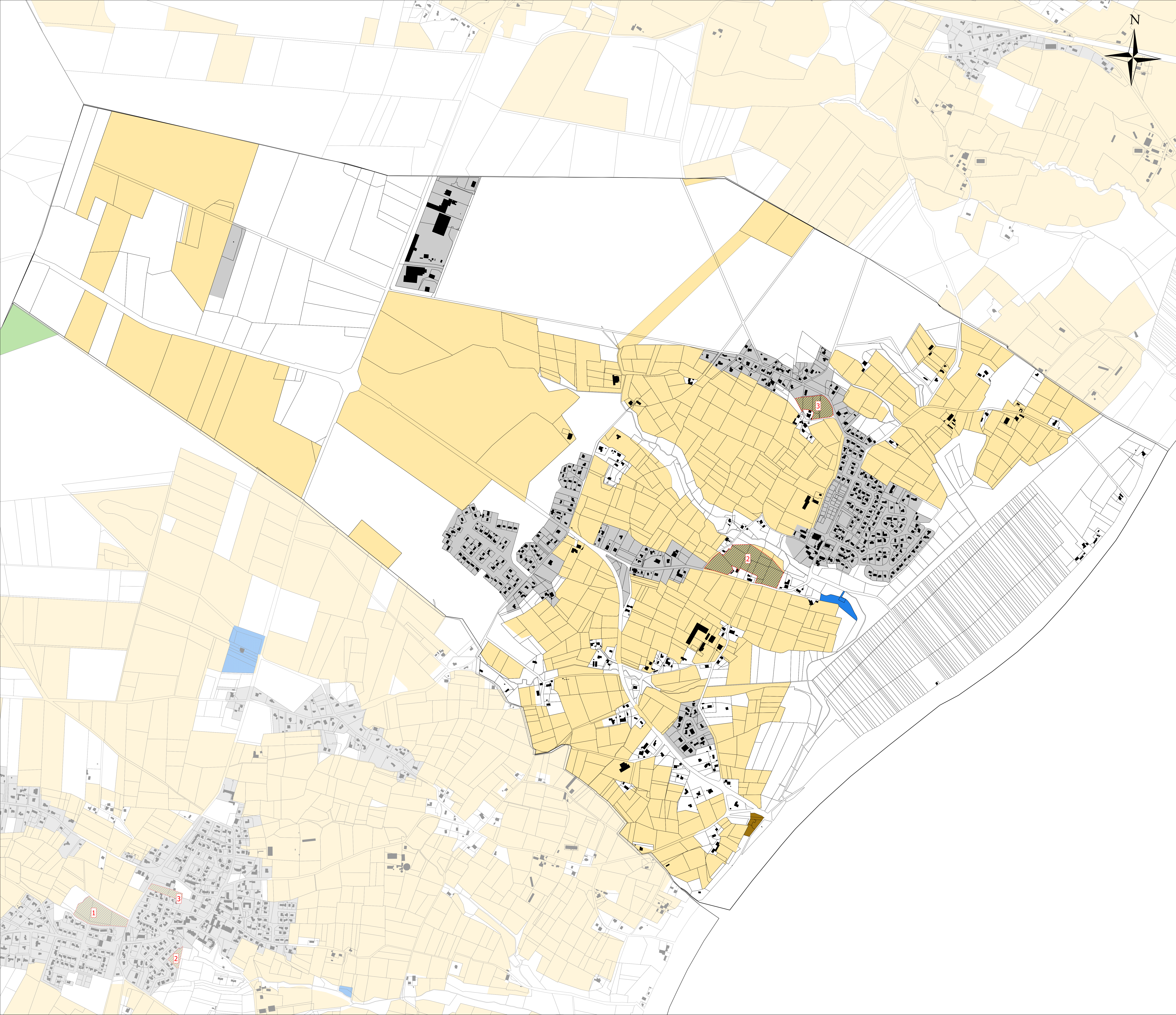
Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 22/06/2023





Établi en préfecture le 20/06/2023  
 Projet en préfecture le 20/06/2023  
 Publié en ligne le 31/07/2023  
 ID : 104-24-000095-20230627-20230627-D00000-ALU



- Zone urbaine**
- Zone urbaine
  - Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - Secteur plan masse valant règlement
- 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 agricole et naturelle (A et N)**
- Zone agricole
  - Zone naturelle
  - STECAL en zone A ou N
- Zone naturelle indicée**
- Zone naturelle de golf
  - Zone naturelle d'équipement
  - Zone naturelle de sport et loisirs
  - Zone naturelle touristique 1 (Nt1)
  - Zone naturelle touristique 2 (Nt2)
  - Zone naturelle touristique 3 (Nt3)
  - Zone naturelle - Parcours des animaux (Ntn)
  - Zone naturelle - Stationnement (Ntlp)
  - Zone naturelle - Activités du zoo (Ntlz)
  - Zone naturelle économie
  - Zone naturelle de production d'énergies renouvelables (NEnR)
- Données de contexte**
- Périmètre de l'OAP
  - OAP relatives à l'habitat
  - Autres OAP
  - Carrière
  - ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Trait de côte 2050
  - Trait de côte 2060
  - Aléa recul du trait de côte à 100 ans
  - Bande des 100 mètres
  - Espaces proches du rivage (loi littoral)
  - Bâti
  - Parcelle
  - Limites communales
- voir document "Orientation d'Aménagement et de Programmation"

# PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
 3.2.1 Plan réglementaire

Modification n°3



JOSSE

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadja/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 5 426 ème

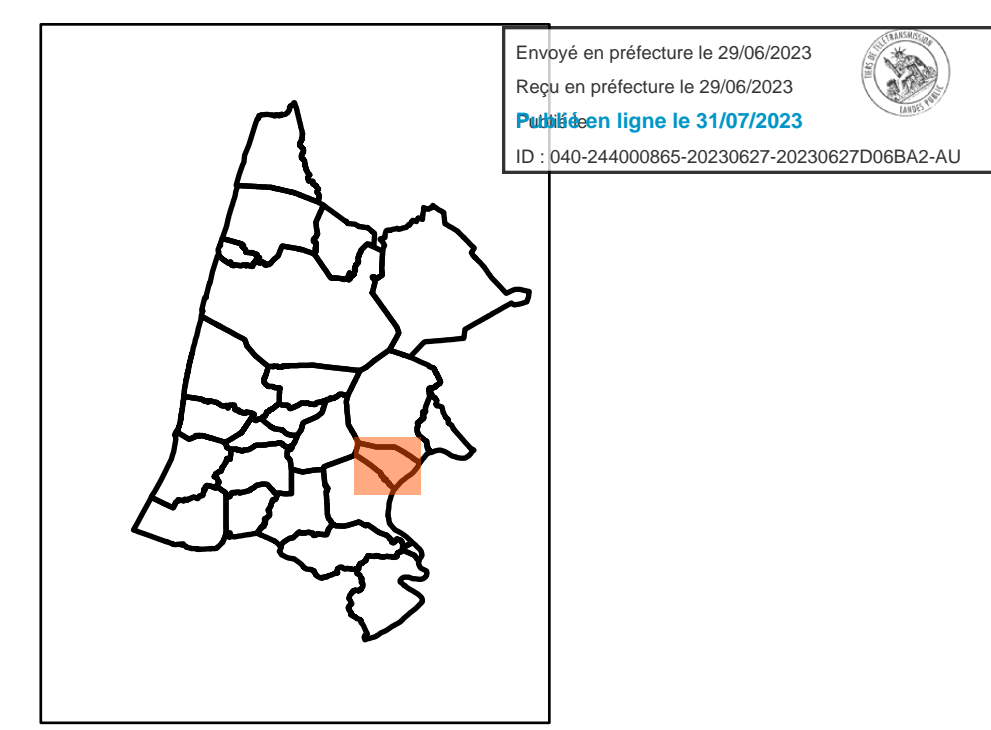
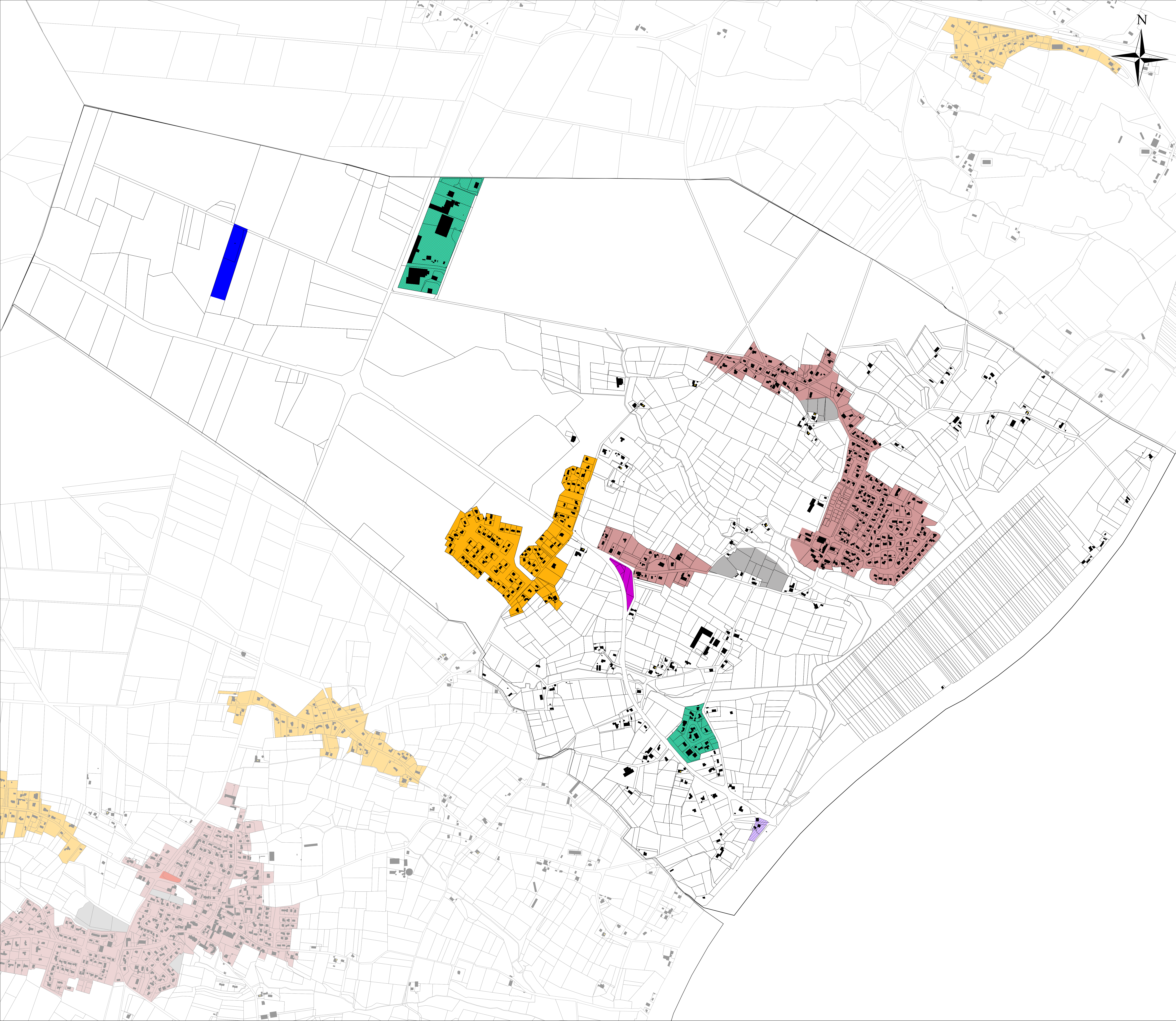
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources : Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





- Zone urbaine**
- Zone à risque - Bâtiment à démolir
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions limitées
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions renforcée
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteur commerciaux)
  - Zone urbaine : vocation commerciale exclusive
  - Zone urbaine : vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Zone urbaine : vocation d'hébergements touristiques dominante
  - Zone urbaine : vocation résidentielle exclusive
  - Zone urbaine : vocation d'énergie renouvelable
  - Zone urbaine : vocation de sports et de loisirs
  - Zone urbaine : vocation de golf
  - Zone urbaine : vocation d'activités économiques dominante, dont :
  - Espace de proximité
  - Espace d'équilibre
  - Espace stratégique
  - Implantation ponctuelle locale
  - Périmètre de mixité sociale
- Linéaire commerciaux (pointillés blancs)**
- Interdiction de changement de destination des commerces en logement en RDC
  - Linéaires commerciaux
- Secteur de développement en zone U ou AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation**
- Secteur soumis à OAP valant règlement (économie)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (golf)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (hébergement hôtelier et touristique)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (habitat)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (habitat et espace public)
  - Secteur plan masse valant règlement
- Zone 2AU : urbanisation soumise à modification ou révision du PLUi**
- Secteur de projet économie (fermé)
  - Secteur de projet habitat (fermé)
  - Secteur de projet loisirs (fermé)
- Zone Agricole ou Naturelle**
- 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 sportive et de loisirs
  - STECAL en zone A ou N destinée à l'accueil ou sédentarisation des gens du voyage
  - Bâtiment susceptible de changer de destination
- Périmètre de ZACOM**
- Périmètre de ZACOM
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle
- Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

# PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
3.2.2 Mixité des fonctions

Modification n°3



JOSSE

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 : 5 426 ème

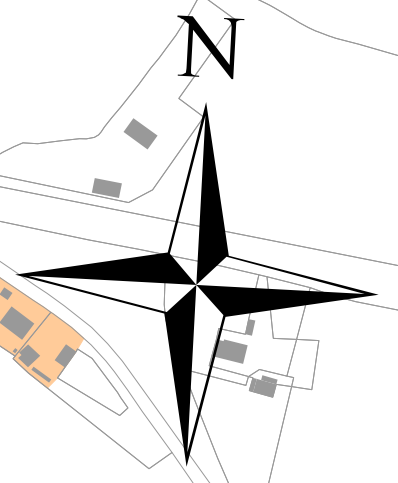
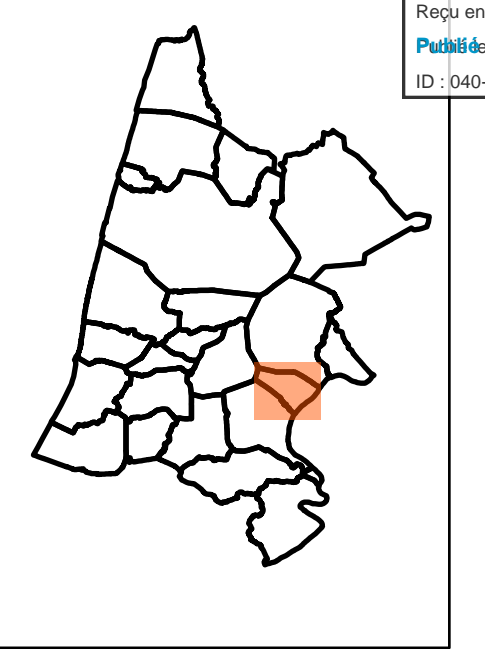
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources : Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions peut se faire dans le prolongement du bâti existant

Hors agglomération, l'implantation des constructions par rapport à l'autoroute et aux routes nationales et départementales de catégories 1, 2, 3 et 4 est régie par le règlement écrit.

- Non réglementé
- Toute construction doit être implantée à l'alignement
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul de 5 mètres maximum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée avec un retrait compris entre 3 mètres et 5 mètres maximum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum. Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465. Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 12 mètres minimum
- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40m depuis l'alignement des voies de circulation ou à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapreau existantes à la date d'approbation du PLUI (accès en pleine propriété ou en servitude de passage).
- Toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement. Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum ou de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas le recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.
- 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). Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé aux piétons
- Toute construction doit être implantée en retrait de 25 mètres minimum

#### Règles d'implantations liées aux Etudes Amendement Dupont (Annexes PLUI)

- Implantation à 75 m depuis l'axe de l'autoroute
- Implantation à 70 m depuis l'axe de l'autoroute
- Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 810
- Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 824
- Implantation à 35 m par rapport à l'alignement de la RD 810
- Implantation à 35 m depuis l'axe de la RD 810
- Secteur plan masse valant règlement
- OAP valant règlement
- Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI

#### Données de contexte

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Bâti
- Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

## PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
 3.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modification n°3



JOSSE

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLUI approuvée	MACS

Echelle : 1 : 5 426 ème

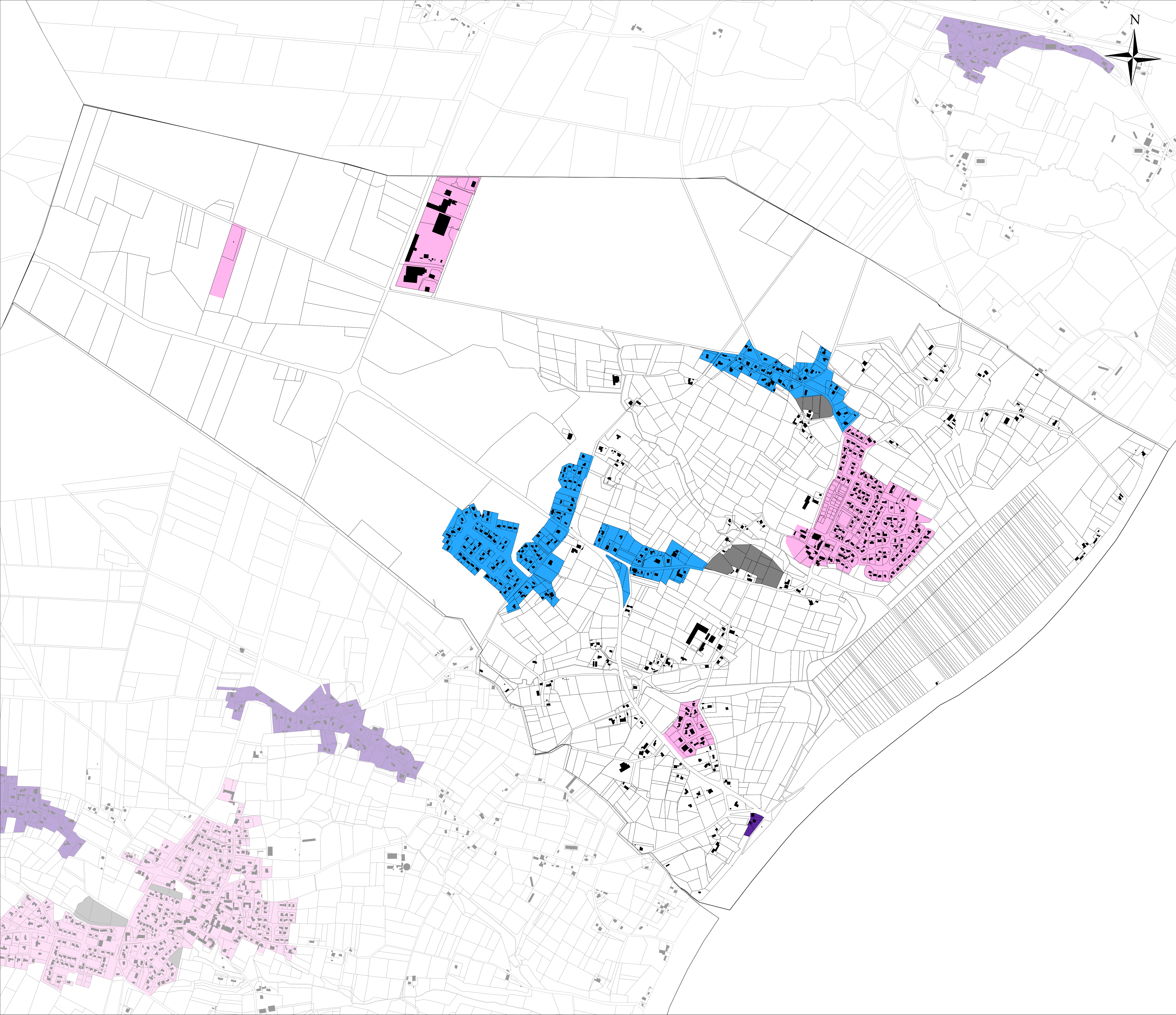
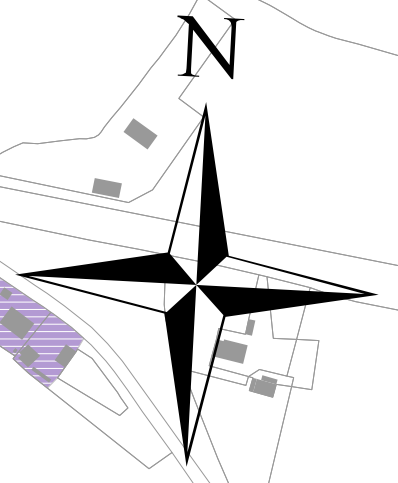
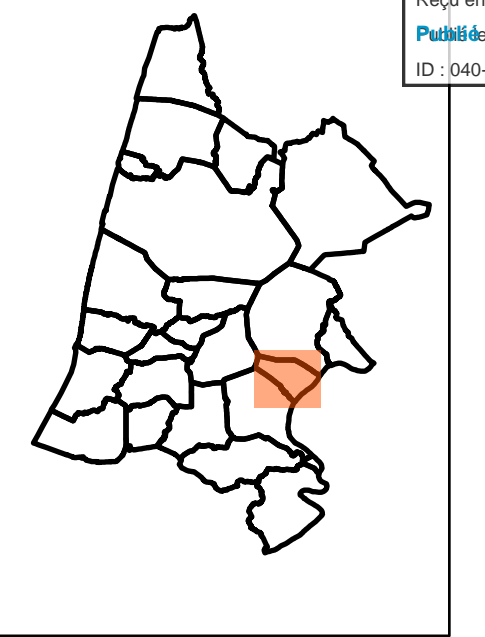
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Non réglementé.
  - Règles particulières sur la commune de Labenne
  - Implantation sur au moins une limite séparative.
  - En cas de retrait, il sera au minimum de H/2 et 3 mètres
  - Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres sauf règles particulières (cf. règlement écrit)
  - Retrait de 3 mètres minimum
  - Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites
  - Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites
  - Retrait de H/2 avec un minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives
  - Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres ou sur limite séparative, en continu ou en semi-continu, sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement
  - Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres. Dans le secteur limité à R+1, les constructions neuves comportant un étage ou les surélévations de constructions existants sont soumises aux règles suivantes : Les ouvertures extérieures situées à l'étage, d'une surface supérieure à 1 m<sup>2</sup> au niveau de l'embrasure, devront être situées à un minimum de 10m des limites séparatives. La mesure de cette distance sera effectuée sur la base d'une ligne fictive horizontale perpendiculaire à l'embrasure de l'ouverture, en tout point, jusqu'à l'intersection avec la limite séparative. Les balcons et terrasses accessibles sont soumis aux mêmes dispositions, la distance étant mesurée perpendiculairement aux côtés et à partir de l'extérieur des ouvrages. Seules les ouvertures réalisées en verre opaque sur chassis fixe pourront déroger au recul de 10m par rapport aux limites séparatives (la règle générale s'appliquera alors).
  - Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives. Au-delà des 17 mètres à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 4 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à 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 à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite de fond. Pour les façades sur rue larges 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 et limitée à l'ensemble formé par le rez-de-chaussée et le premier étage. Exception : Sur limite latérale avec un terrain classé en secteur 25% d'emprise au sol ou en secteur 20% d'emprise au sol, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.
  - Sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la limite de fond.
  - Implantation en retrait (H/2 avec un minimum de 4 mètres) des limites séparatives dans une bande de 10 à 40 mètres par rapport aux voies de circulation
  - OAP valant règlement
  - ▨ Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
  - ▨ Secteur plan masse valant règlement
- Données de contexte**
- ▨ ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - ▨ Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

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

Modification n°3

**JOSSE**



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 5 426 ème

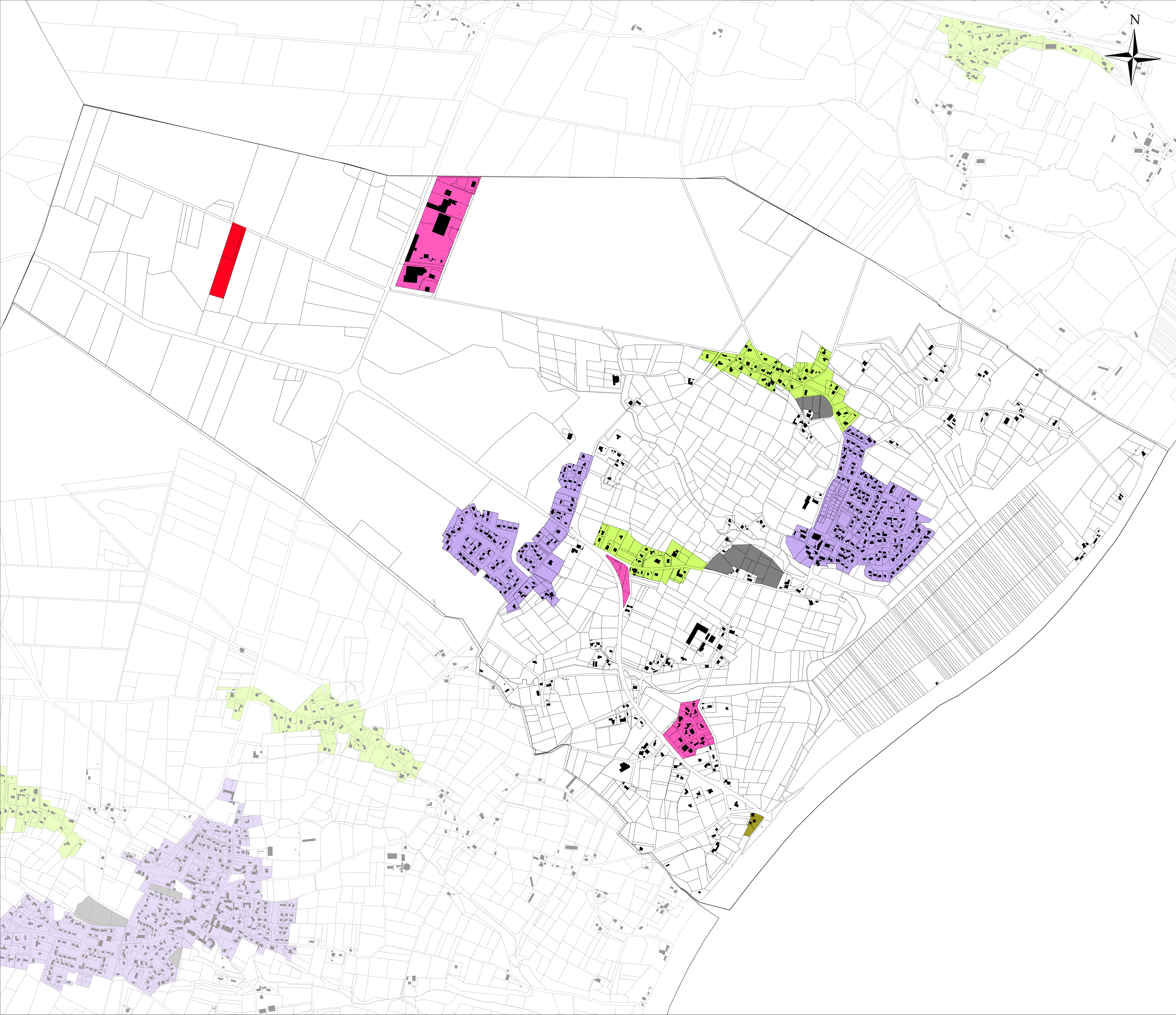
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources : Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Emprise au sol maximale des constructions**  
 La définition et la méthode de calcul de l'emprise au sol des constructions est indiquée dans le lexique du règlement écrit.

- Non réglementé. Règles particulières sur la commune de Labenne
- 80 %
- 70 %
- 60 %
- 50 %
- 47 %
- 40 %
- 35 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)
- 32 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)
- 30 %
- 25 %
- 22%
- 20 %
- 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 %
- 5% d'emprise au sol et les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>). Les piscines et les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m<sup>2</sup> chacune.
- 2 %
- Emprise au sol variable selon la taille des terrains (cf. règlement écrit)
- 0% sauf travaux de mises aux normes ou extensions limitées à Labenne (cf. règlement écrit)
- OAP valant règlement
- Périmètre d'emprise résiduelle
- Secteur plan masse valant règlement
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU
- Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU
- Secteur de développement loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU

- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.5 Emprise au sol des constructions

Modification n°3

**JOSSE**



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 5 426 ème

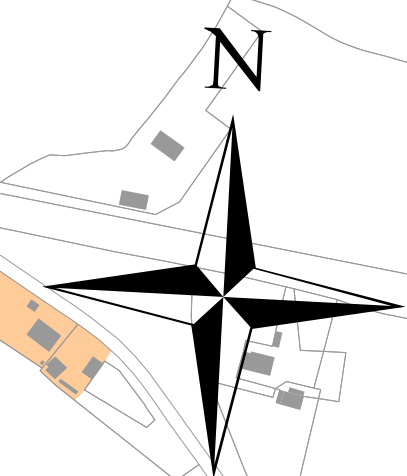
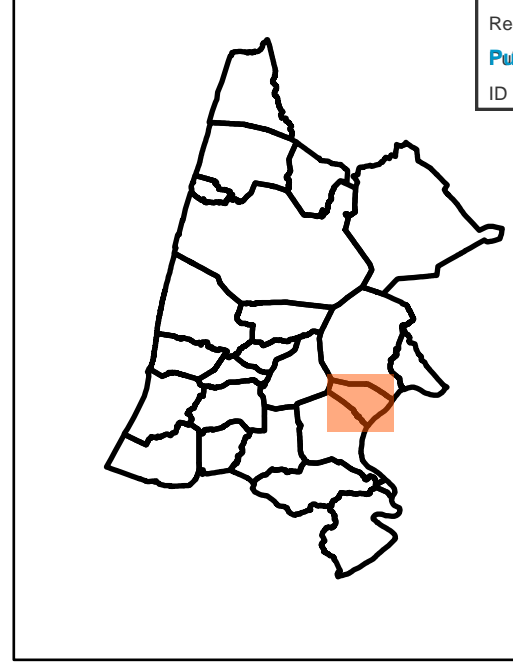
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Hauteur des constructions**

- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 4 mètres
  - 4 mètres à l'égout du toit (E) ou à l'acrotère +(A)
  - 6 mètres au faîtage (F) : RDC ou dans le prolongement de l'existant
  - 6 mètres E et A 8 mètres au faîtage (F) et
  - 6 mètres sur une longueur de 4 mètres si bâtiment implanté en limite
  - 6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faîtage > R+1 ou dans le prolongement de l'existant
  - 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
  - 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
  - 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.
  - 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.
  - 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
  - 12 mètres à l'égout et à l'acrotère + 16 mètres au faîtage > R+3+c ou dans le prolongement de l'existant
  - R+1+C ou R+2 en atique avec dernier niveau représentant 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment autorisée
  - 15 mètres au faîtage
  - Non réglementé
  - -Pour les activités et équipements : Non réglementé
  - -Pour les constructions à usage d'habitation : 6 m à l'égout, 8 au faîtage
  - Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1), et 8 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en atique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
  - Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1) et 10 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en atique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
  - Hauteur de façade comprise entre 3 m et 9 m à l'égout et 12,5 m au faîtage ou à l'acrotère (R+2+Combles ou R+2+Attique). Si le bâtiment comprend un toit terrasse, le dernier étage (12,5m à l'acrotère) sera traité en atique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Pour la commune de SOUSTONS, la hauteur est uniquement calculée à l'égout.
- OAP valant règlement
  - Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUJ
  - Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUJ
  - Secteur de développement loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUJ
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "golfé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.6 Hauteur des constructions

Modification n°3



**JOSSE**

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadu/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 5 426 ème

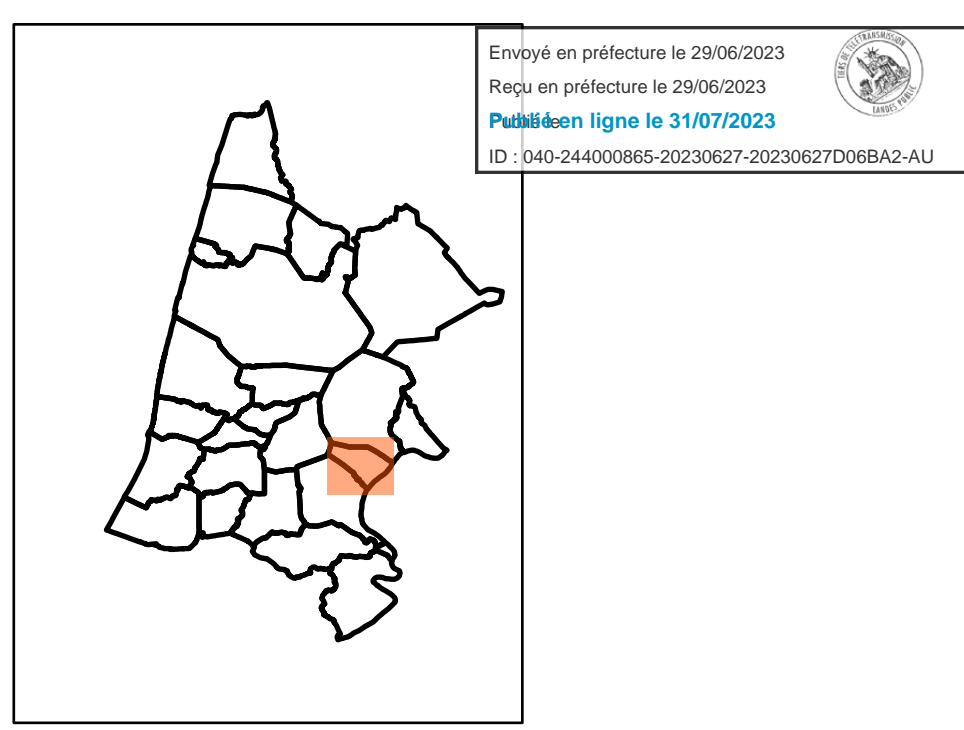
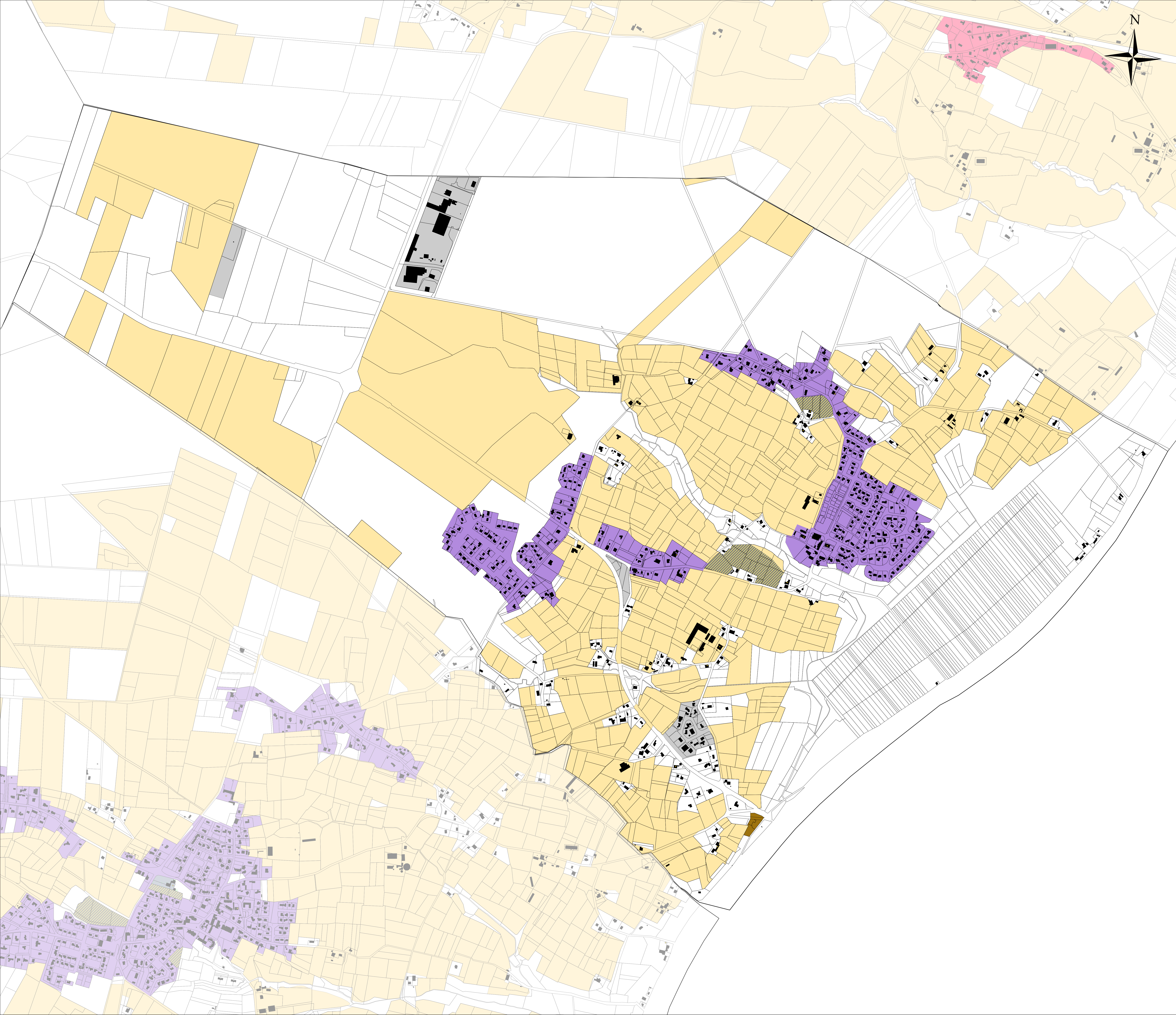
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Prescriptions liées au patrimoine**

- Patrimoine bâti et végétal**
- Aériel (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 : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP)
  - Degré 1.2 - Hors SPR
  - Degré 1.3
  - 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 - Seignosse : Tissu urbain et dense du centre bourg
  - Degré 2.5 - Seignosse : tissu périphérique au centre bourg
  - Degré 2.6 - Seignosse : tissu urbain de Seignosse Océan
  - Degré 3 - Habitat et bourgs traditionnels
  - Degré 4 - Tissu pavillonnaire
  - Degré 5 - Dispositions générales
- Aménagement des terrasses commerciales**
- Secteur 1 : Le village traditionnel, original
  - Secteur 2 : La place de la Pergola/place du Moisan et l'avenue du Moisan
  - Secteur 3 : La promenade du Mali, place des Tamaris et place du Levant
- 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 à protéger
  - Alignement d'arbres ou haie à protéger
  - Surface naturelle à protéger
- Secteurs avec règle d'espace de pleine terre mentionnés à titre informatif (intégralité de la règle à retrouver dans le règlement écrit)**
- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 20%
  - Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 40%
  - Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 50%
- Prescription au titre de la loi littoral**
- Coupure d'urbanisation à protéger
- Zonage réglementaire**
- Zone urbaine**
- Zone urbaine
  - Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - Secteur plan masse valant règlement
- 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 agricole (A) et naturelle (N)**
- Zone agricole
  - Zone naturelle
  - STECAL en zone A ou N
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Bâti
  - Parcelle

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.7 Plan Patrimoine

Modification n°3

**JOSSE**



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 5 426 ème

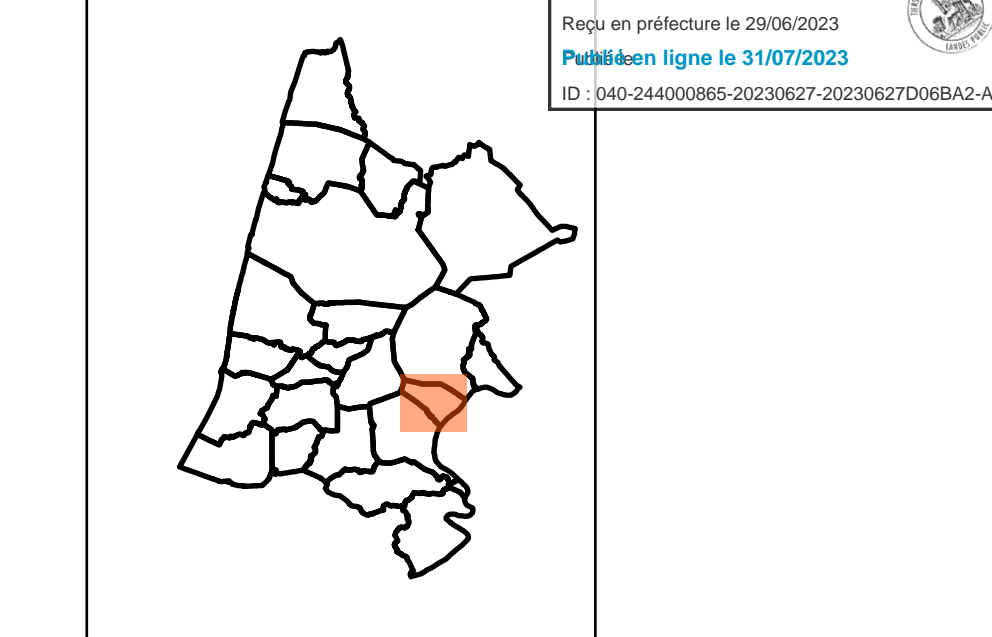
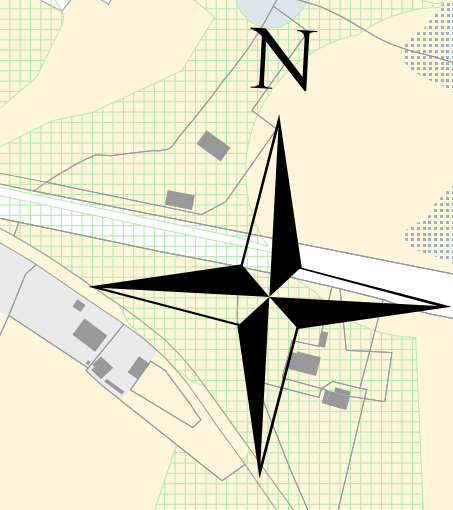
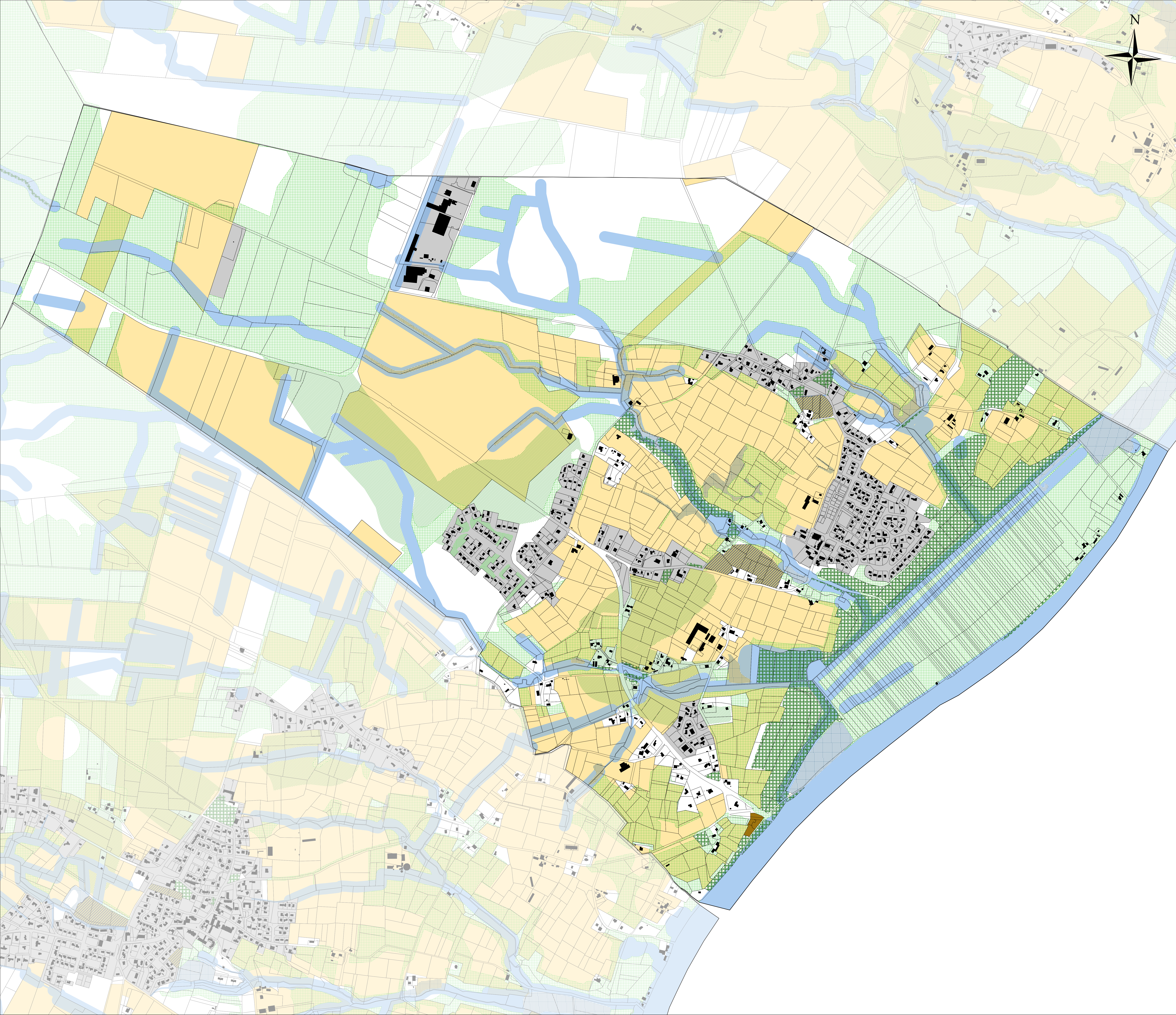
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources : Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





Élaboré en préfecture le 29/06/2023  
 Projet en préfecture le 29/06/2023  
 Publiken ligne le 31/07/2023  
 ID : 1463-24-000005-20230627-20230627/000002-AU

**Prescriptions liées à la TVB**

- Trame verte**
- ▨ Espaces boisés classés hors Loi Littoral
  - ▨ Réserve de biodiversité
  - ▨ Corridors extra-urbains

- Corridors en pas japonais**
- Corridor en pas japonais : arbre remarquable
  - ▨ Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
  - ▨ Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

- Trame bleue**
- ▨ Zone humide
  - ▨ 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**
- ▨ Zone urbaine
  - ▨ Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - ▨ Secteur plan masse valant règlement

- 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 PLUj

- Zone agricole (A) et naturelle (N)**
- ▨ Zone agricole
  - ▨ Zone naturelle
  - ▨ STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- ▨ ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- ▨ Bâti
- ▨ Parcelle

Cours d'eau et surface en eau : l'emprise des marges de recul autour des plans d'eau, cours d'eau et fossés sera appréciée au regard du bâti et du parcellaire de la donnée BD TOPO (IGN) et non de celle de la donnée cadastrale.

**JOSSE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.8 Plan TVB

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLUj approuvée	MACS

Echelle : 1 : 5 426 ème

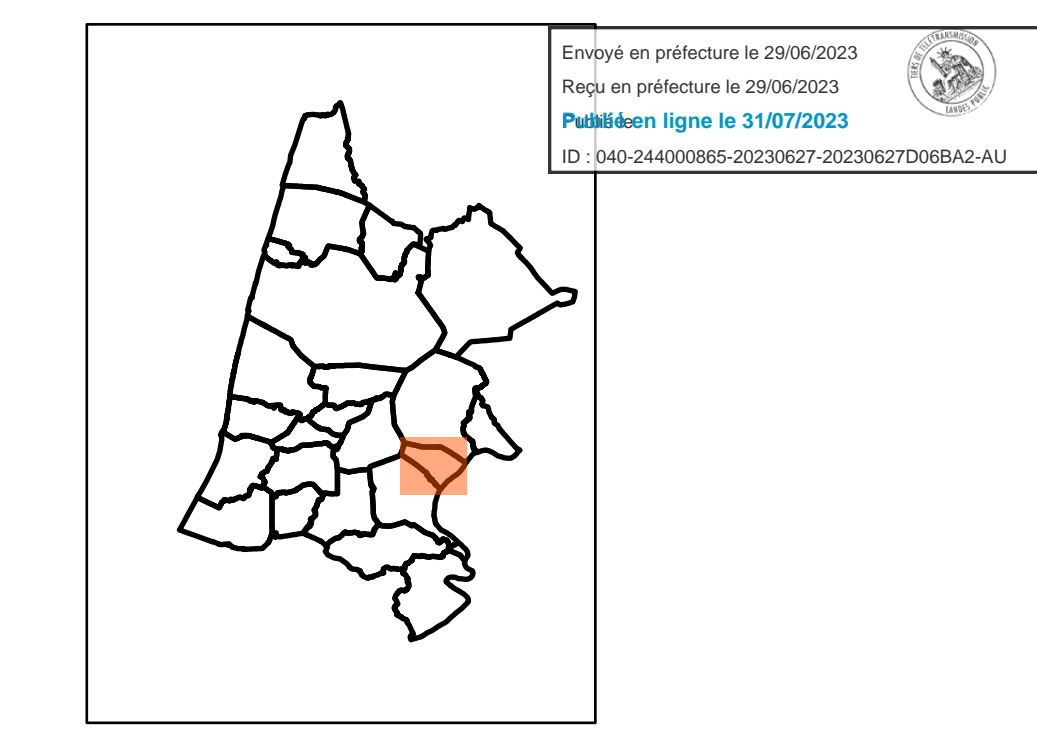
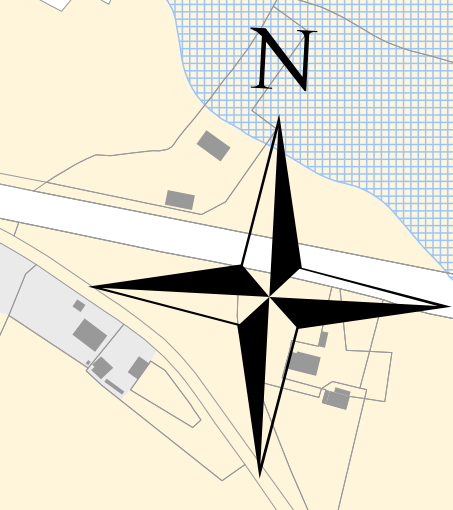
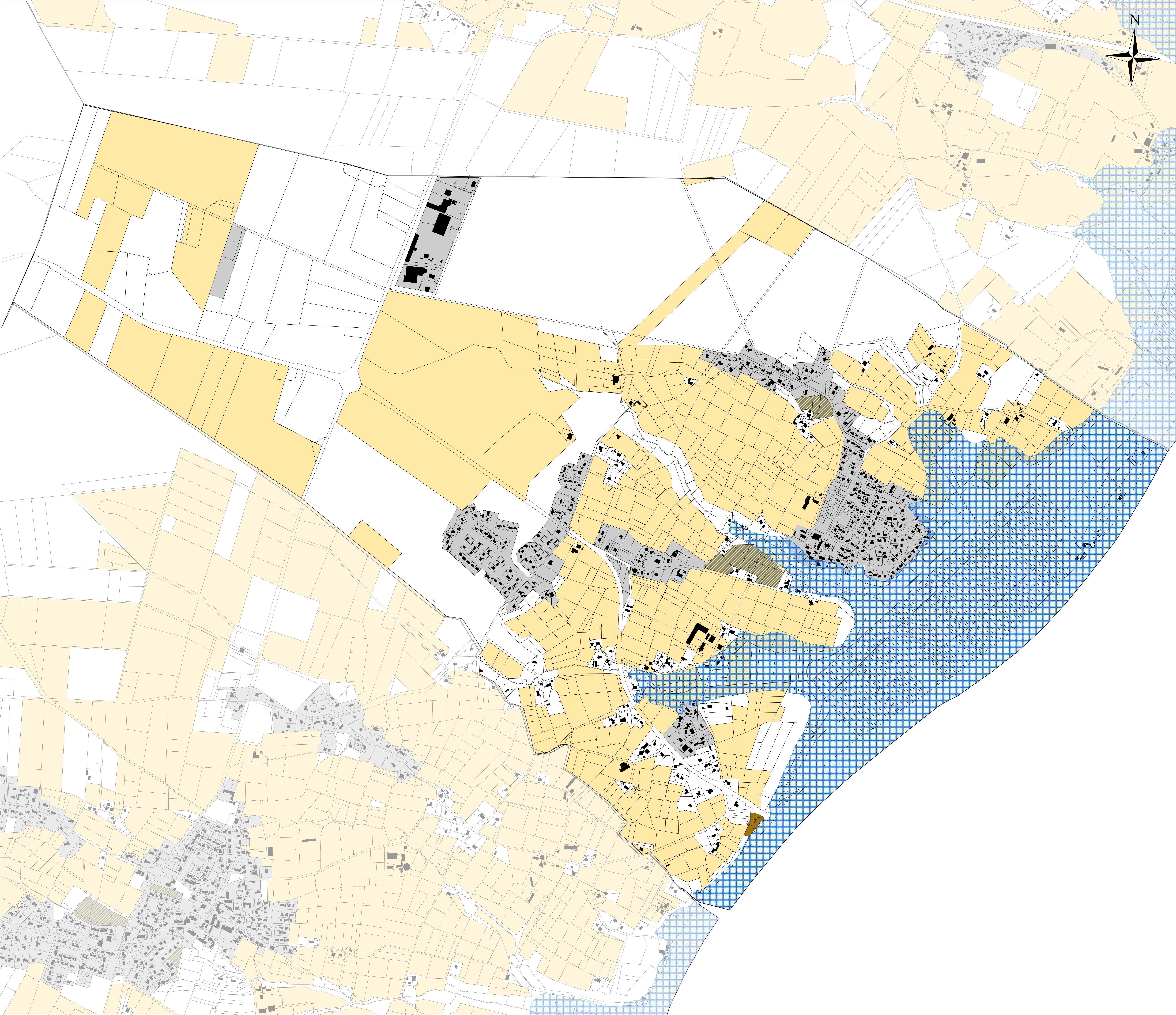


Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Sources : Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





Établi en préfecture le 29/06/2023  
 Projet en préfecture le 29/06/2023  
 Publiques ligne le 31/07/2023  
 ID : 104-24-000065-20230627-20230627-D08624-AU

**Risques**

- Risques liés à l'eau**
- Plan de Prévention du Risque Inondation de Saint-Marie-de-Gosse
  - Zones inondables identifiées dans l'Atlas des Zones Inondables de la DDTM 40
- Risques liés au littoral**
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
  - Zone d'étude du PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge (Rsr)
  - Zone d'étude du PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
  - Zone d'étude du PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)
  - Zone d'étude du PPRL : Secteurs submersibles non urbanisés (Rsn)
  - Zone d'étude du PPRL : Secteurs urbanisés en aléa faible ou modéré (Zone bleue)
  - A titre d'information, aléa submersion à 2m et 3m
  - Trait de côte 2050
  - Trait de côte 2060
  - Aléa recul du trait de côte à 100 ans
- Risque Transport de Matière dangereuse**
- Canalisation de gaz (Risque Transport de Matière Dangereuse)

**Zonage réglementaire**

- Zone urbaine**
- Zone urbaine
  - Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - Secteur plan masse valant règlement
- 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 agricole (A) et naturelle (N)**
- Zone agricole
  - Zone naturelle
  - STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- Parcelle
- Bâti

**JOSSE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique 3.2.9.a Plan risques

Modification n°3



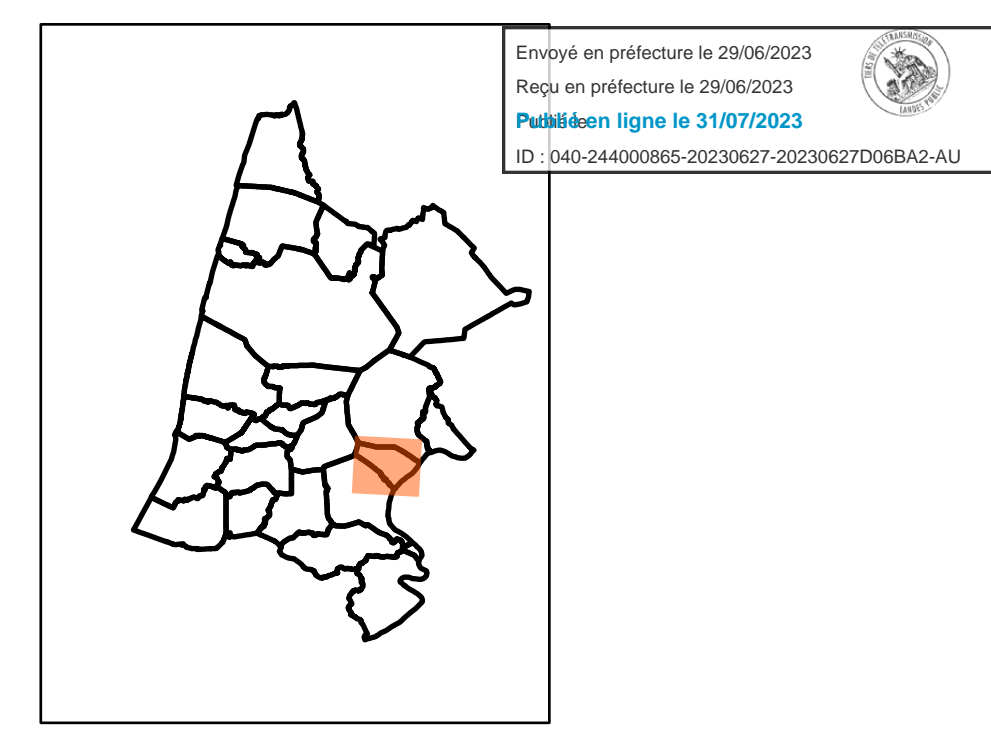
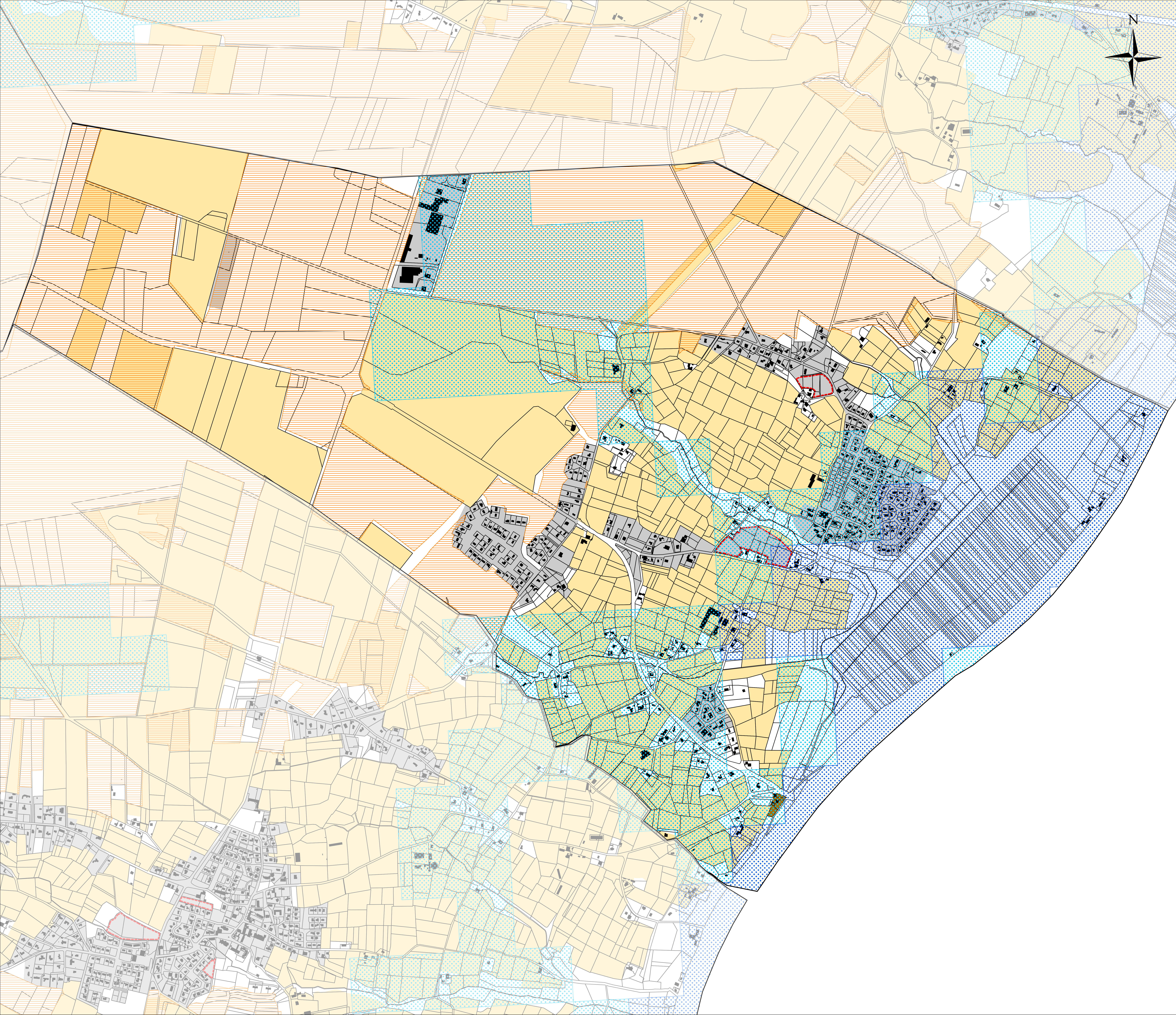
Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadja/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 5 426 ème



Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud  
 Sources : Cadastre DGFIP 2022  
 Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Risques**

- Aléa remontée de nappes
  - Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
  - Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Aléa feux de forêt
  - Aléa feux de forêt fort

**Zonage réglementaire**

- Zone urbaine et à urbaniser**
  - Zone urbaine et à urbaniser
  - Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - Secteur plan masse valant règlement
- Zone agricole et naturelle (A et N)**
  - Zone agricole
  - Zone naturelle
  - STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- parcelle
- Bâti

**JOSSE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.9.b Plan aléas

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2023	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2023	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 524 ème

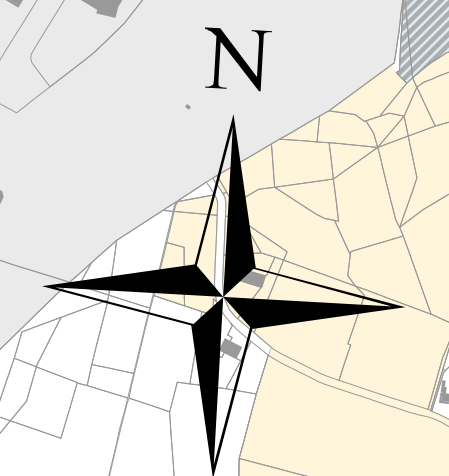
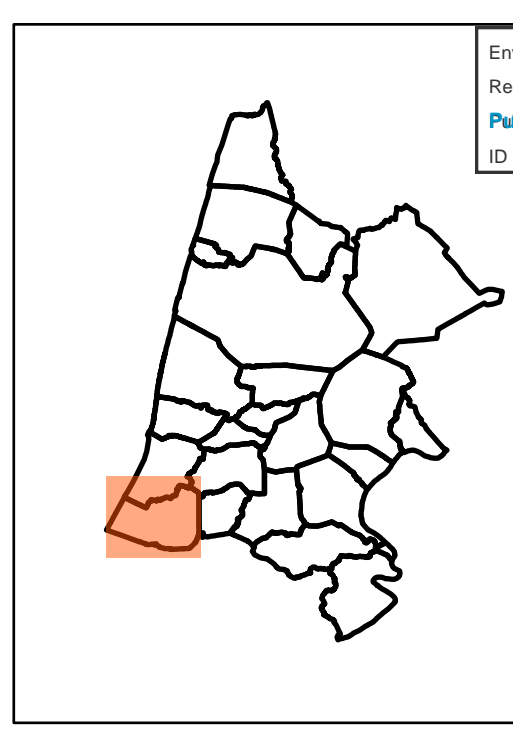
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources : Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





- Zone urbaine**
- Zone urbaine
  - Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - Secteur plan masse valant règlement
- 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 agricole et naturelle (A et N)**
- Zone agricole
  - Zone naturelle
  - STECAL en zone A ou N
- Zone naturelle indicée**
- Zone naturelle de golf
  - Zone naturelle d'équipement
  - Zone naturelle de sport et loisirs
  - Zone naturelle touristique 1 (Nt1)
  - Zone naturelle touristique 2 (Nt2)
  - Zone naturelle touristique 3 (Nt3)
  - Zone naturelle - Parcours des animaux (Ntn)
  - Zone naturelle - Stationnement (Ntlp)
  - Zone naturelle - Activités du zoo (Ntlz)
  - Zone naturelle économie
  - Zone naturelle de production d'énergies renouvelables (NEnR)
- Données de contexte**
- Périmètre de l'OAP
  - OAP relatives à l'habitat
  - Autres OAP
  - Carrière
  - ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Trait de côte 2050
  - Trait de côte 2060
  - Aléa recul du trait de côte à 100 ans
  - Bande des 100 mètres
  - Espaces proches du rivage (loi littoral)
  - Bâti
  - Parcelle
  - Limites communales

# PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
 3.2.1 Plan réglementaire

Modification n°3



**LABENNE**

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 686 ème

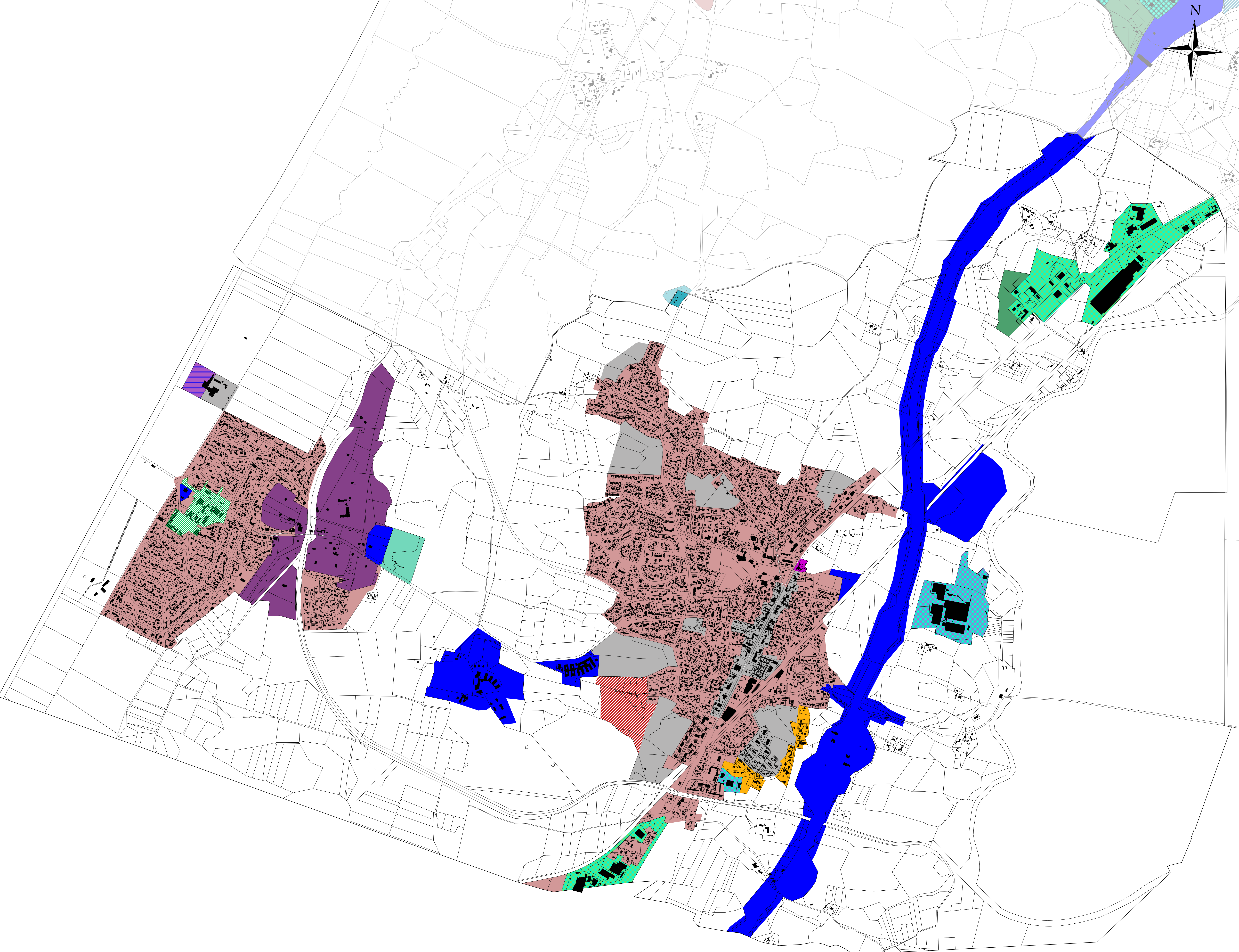
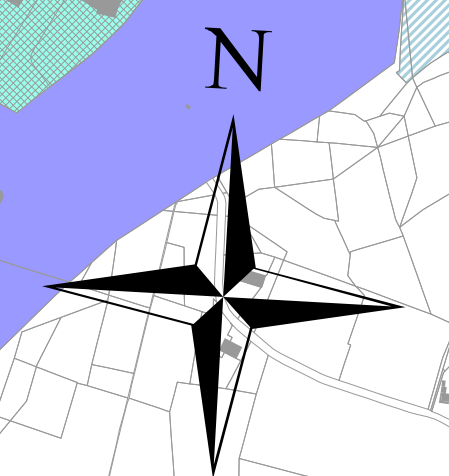
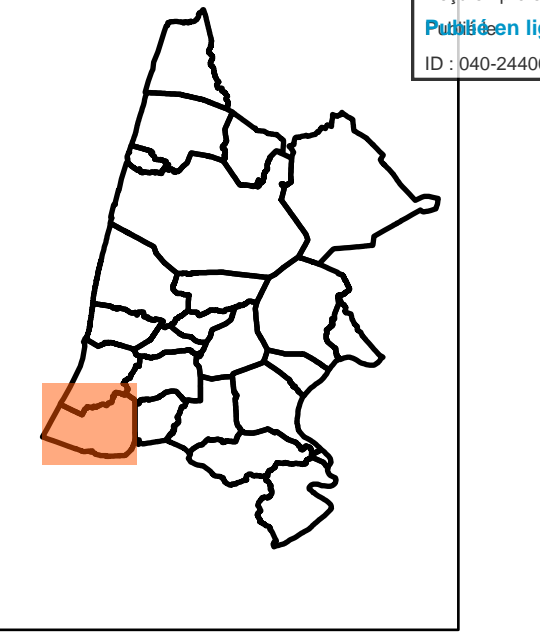
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





- Zone urbaine**
- Zone à risque - Bâtiment à démolir
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions limitées
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions renforcée
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteur commerciaux)
  - Zone urbaine : vocation commerciale exclusive
  - Zone urbaine : vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Zone urbaine : vocation d'hébergements touristiques dominante
  - Zone urbaine : vocation résidentielle exclusive
  - Zone urbaine : vocation d'énergie renouvelable
  - Zone urbaine : vocation de sports et de loisirs
  - Zone urbaine : vocation de golf
  - Zone urbaine : vocation d'activités économiques dominante, dont :
  - Espace de proximité
  - Espace d'équilibre
  - Espace stratégique
  - Implantation ponctuelle locale
  - Périmètre de mixité sociale
- Linéaire commerciaux (pointillés blancs)**
- Interdiction de changement de destination des commerces en logement en RDC
  - Linéaires commerciaux
- Secteur de développement en zone U ou AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation**
- Secteur soumis à OAP valant règlement (économie)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (golf)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (hébergement hôtelier et touristique)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (habitat)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (habitat et espace public)
  - Secteur plan masse valant règlement
- Zone 2AU : urbanisation soumise à modification ou révision du PLU**
- Secteur de projet économie (fermé)
  - Secteur de projet habitat (fermé)
  - Secteur de projet loisirs (fermé)
- Zone Agricole ou Naturelle**
- 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 sportive et de loisirs
  - STECAL en zone A ou N destinée à l'accueil ou sédentarisation des gens du voyage
  - Bâtiment susceptible de changer de destination
- Périmètre de ZACOM**
- Périmètre de ZACOM
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle
- Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**LABENNE**

## PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
 3.2.2 Mixité des fonctions

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 686 ème

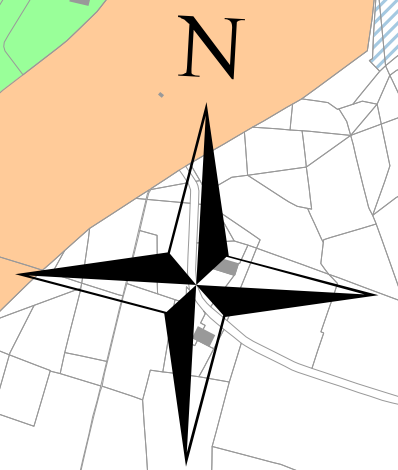
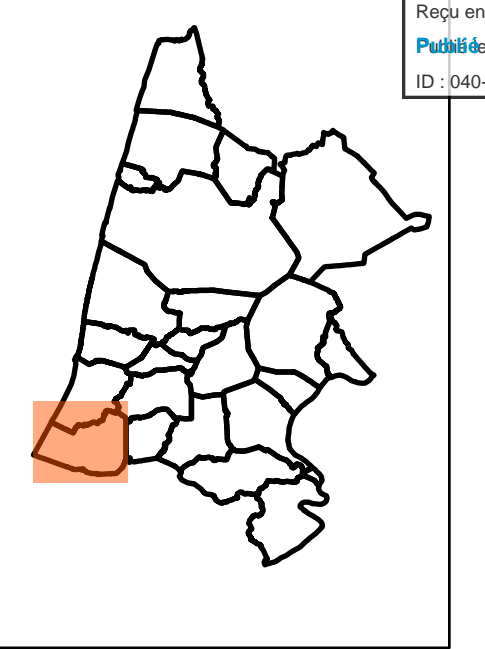
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





## Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions peut se faire dans le prolongement du bâti existant

Hors agglomération, l'implantation des constructions par rapport à l'autoroute et aux routes nationales et départementales de catégories 1, 2, 3 et 4 est régie par le règlement écrit.

- Non réglementé
- Toute construction doit être implantée à l'alignement
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul de 5 mètres maximum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée avec un retrait compris entre 3 mètres et 5 mètres maximum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum. Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465. Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée à 10 mètres le long de la RD810
- Toute construction doit être implantée en retrait de 12 mètres minimum
- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40m depuis l'alignement des voies de circulation ou à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapreau existantes à la date d'approbation du PLUI (accès en pleine propriété ou en servitude de passage).
- Toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement. Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum ou de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas le recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.
- 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). Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé aux piétons
- Toute construction doit être implantée en retrait de 25 mètres minimum

### Règles d'implantations liées aux Etudes Amendement Dupont (Annexes PLUI)

- Implantation à 75 m depuis l'axe de l'autoroute
- Implantation à 70 m depuis l'axe de l'autoroute
- Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 810
- Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 824
- Implantation à 35 m par rapport à l'alignement de la RD 810
- Implantation à 35 m depuis l'axe de la RD 810
- Secteur plan masse valant règlement
- OAP valant règlement
- Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI

### Données de contexte

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Bâti
- Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

# PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

## 3.2 Règlement graphique 3.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Modification n°3



LABENNE

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLUI approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 686 ème

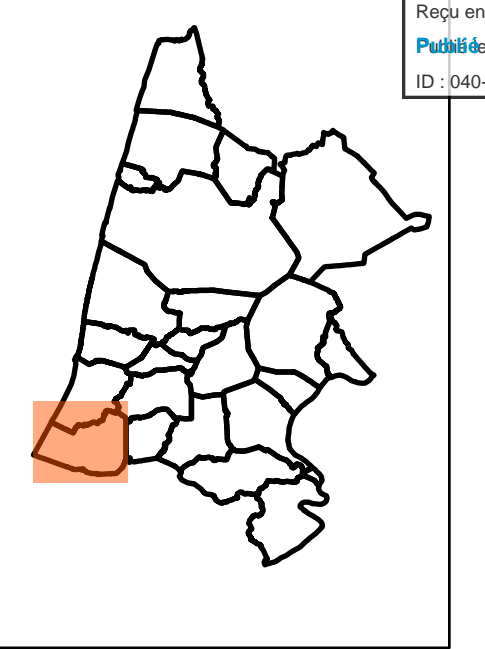
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Non réglementé.
  - Règles particulières sur la commune de Labenne
  - Implantation sur au moins une limite séparative.
  - En cas de retrait, il sera au minimum de H/2 et 3 mètres
  - Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres sauf règles particulières (cf. règlement écrit)
  - Retrait de 3 mètres minimum
  - Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites
  - Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites
  - Retrait de H/2 avec un minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives
  - Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres ou sur limite séparative, en continu ou en semi-continu, sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement
  - Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres. Dans le secteur limité à R+1, les constructions neuves comportant un étage ou les surélévations de constructions existants sont soumises aux règles suivantes : Les ouvertures extérieures situées à l'étage, d'une surface supérieure à 1 m<sup>2</sup> au niveau de l'embrasure, devront être situées à un minimum de 10m des limites séparatives. La mesure de cette distance sera effectuée sur la base d'une ligne fictive horizontale perpendiculaire à l'embrasure de l'ouverture, en tout point, jusqu'à l'intersection avec la limite séparative. Les balcons et terrasses accessibles sont soumis aux mêmes dispositions, la distance étant mesurée perpendiculairement aux côtés et à partir de l'extérieur des ouvrages. Seules les ouvertures réalisées en verre opaque sur chassis fixe pourront déroger au recul de 10m par rapport aux limites séparatives (la règle générale s'appliquera alors).
  - Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives. Au-delà des 17 mètres à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 4 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à 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 à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite de fond. Pour les façades sur rue larges 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 et limitée à l'ensemble formé par le rez-de-chaussée et le premier étage. Exception : Sur limite latérale avec un terrain classé en secteur 25% d'emprise au sol ou en secteur 20% d'emprise au sol, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.
  - Sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la limite de fond.
  - Implantation en retrait (H/2 avec un minimum de 4 mètres) des limites séparatives dans une bande de 10 à 40 mètres par rapport aux voies de circulation
  - OAP valant règlement
  - Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
  - Secteur plan masse valant règlement
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

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

Modification n°3



**LABENNE**

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 686 ème

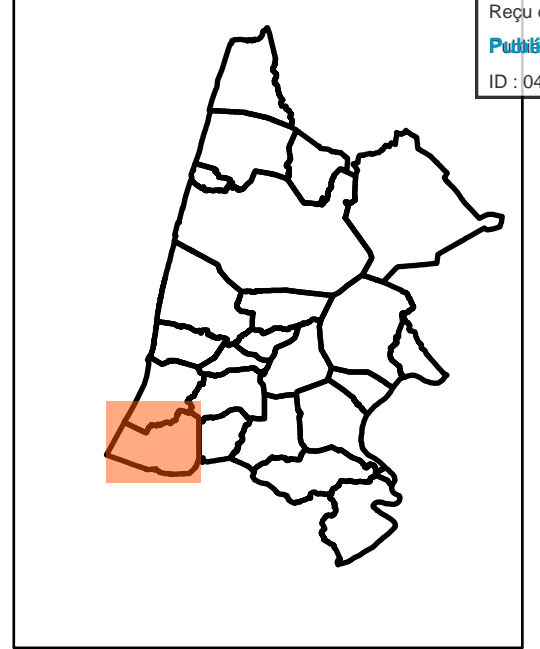
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Emprise au sol maximale des constructions**

La définition et la méthode de calcul de l'emprise au sol des constructions est indiquée dans le lexique du règlement écrit.

- Non réglementé. Règles particulières sur la commune de Labenne
- 80 %
- 70 %
- 60 %
- 50 %
- 47 %
- 40 %
- 35 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)
- 32 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)
- 30 %
- 25 %
- 22%
- 20 %
- 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 %
- 5% d'emprise au sol et les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>). Les piscines et les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m<sup>2</sup> chacune.
- 2 %
- Emprise au sol variable selon la taille des terrains (cf. règlement écrit)
- 0% sauf travaux de mises aux normes ou extensions limitées à Labenne (cf. règlement écrit)
- OAP valant règlement
- Périmètre d'emprise résiduelle
- Secteur plan masse valant règlement
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU
- Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU
- Secteur de développement loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU

**Données de contexte**

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Bâti
- Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**LABENNE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.5 Emprise au sol des constructions

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 686 ème

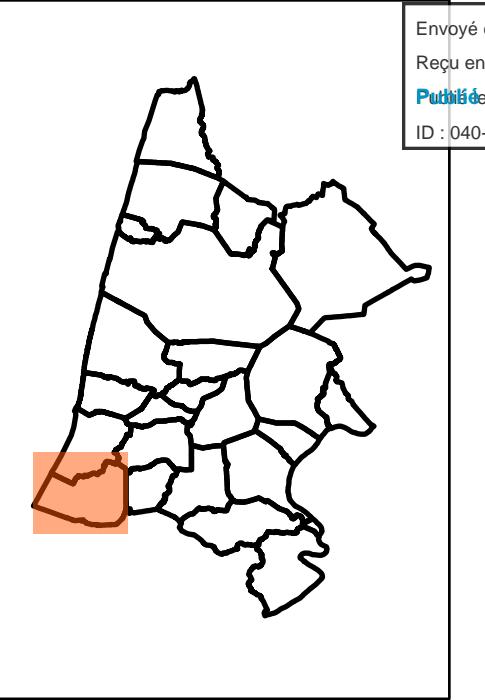
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





### Hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 4 mètres
- 4 mètres à l'égout du toit (E) ou à l'acrotère (+A)
- 6 mètres au faîtage (F) : RDC ou dans le prolongement de l'existant
- 6 mètres E et A 8 mètres au faîtage (F) et 6 mètres sur une longueur de 4 mètres si bâtiment implanté en limite
- 6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faîtage > R+1 ou dans le prolongement de l'existant
- 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
- 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
- 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.
- 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.
- 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
- 12 mètres à l'égout et à l'acrotère + 16 mètres au faîtage > R+3+c ou dans le prolongement de l'existant
- R+1+C ou R+2 en atique avec dernier niveau représentant 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment autorisée
- 15 mètres au faîtage
- Non réglementé
- - Pour les activités et équipements : Non réglementé
- - Pour les constructions à usage d'habitation : 6 m à l'égout, 8 au faîtage
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1), et 8 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en atique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1) et 10 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en atique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 9 m à l'égout et 12,5 m au faîtage ou à l'acrotère (R+2+Combles ou R+2+Attique). Si le bâtiment comprend un toit terrasse, le dernier étage (12,5m à l'acrotère) sera traité en atique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades

Pour la commune de SOUSTONS, la hauteur est uniquement calculée à l'égout.

- OAP valant règlement
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU
- Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU
- Secteur de développement loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU

### Données de contexte

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Secteur "gèle" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Bâti
- Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

## PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
 3.2.6 Hauteur des constructions

Modification n°3



LABENNE

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 686 ème

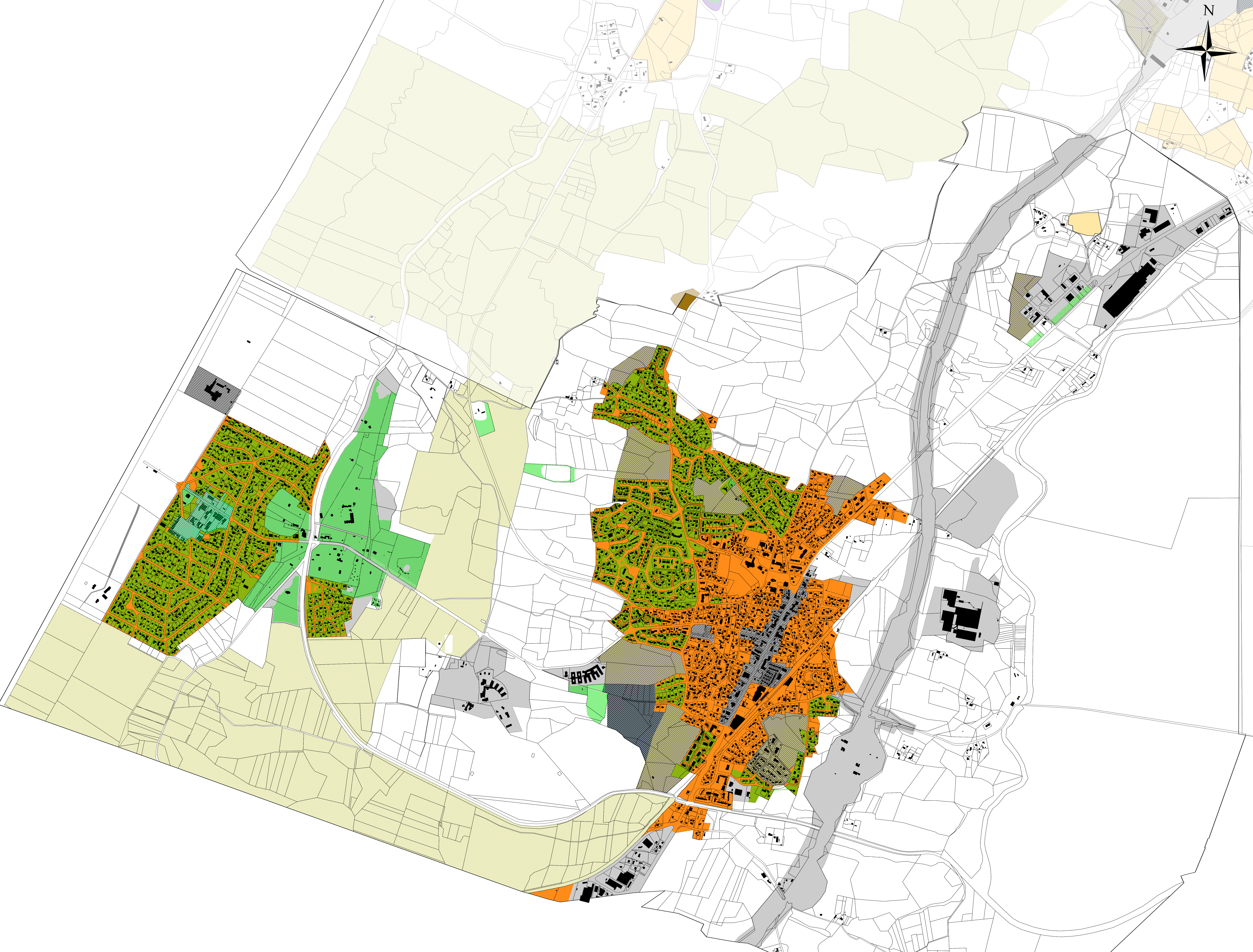
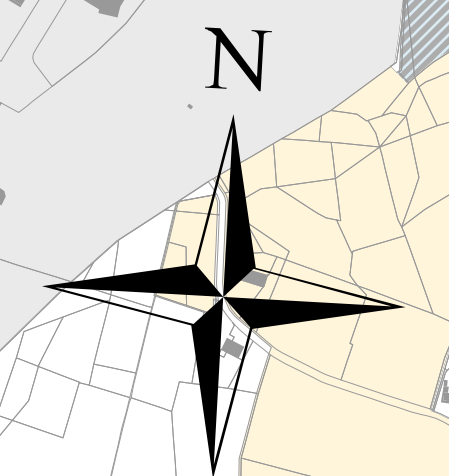
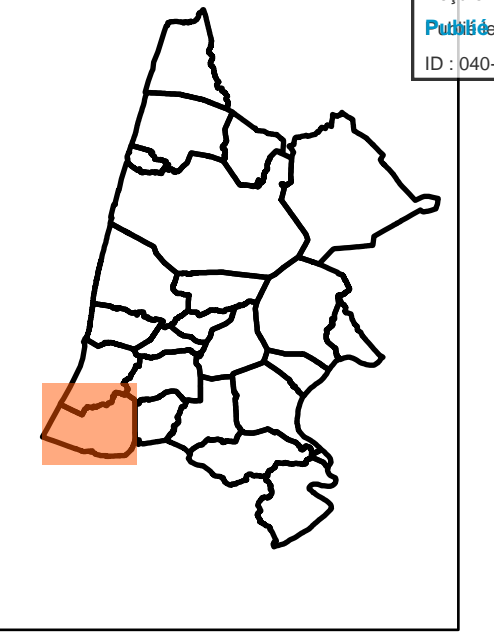
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources : Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Prescriptions liées au patrimoine**

**Patrimoine bâti et végétal**

Aérial (pour Hossegor, se référer à la SUP)

**Patrimoine bâti :**

- Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

**Qualité architecturale des constructions**

- Degré 1.1 - Soorts-Hossegor : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP)
- Degré 1.2 - Hors SPR
- Degré 1.3
- 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 - Seignosse : Tissu urbain et dense du centre bourg
- Degré 2.5 - Seignosse : tissu périphérique au centre bourg
- Degré 2.6 - Seignosse : tissu urbain de Seignosse Océan
- Degré 3 - Habitat et bourgs traditionnels
- Degré 4 - Tissu pavillonnaire
- Degré 5 - Dispositions générales

**Aménagement des terrasses commerciales**

- Secteur 1 : Le village traditionnel, original
- Secteur 2 : La place de la Pergola/place du Moisan et l'avenue du Moisan
- Secteur 3 : La promenade du Mali, place des Tamaris et place du Levant

**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 à protéger
- Alignement d'arbres ou haie à protéger
- Surface naturelle à protéger

**Secteurs avec règle d'espace de pleine terre mentionnés à titre informatif (intégralité de la règle à retrouver dans le règlement écrit)**

- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 20%
- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 40%
- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 50%

**Prescription au titre de la loi littoral**

- Coupure d'urbanisation à protéger

**Zonage réglementaire**

**Zone urbaine**

- Zone urbaine
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement

**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 agricole (A) et naturelle (N)**

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Bâti
- Parcelle

**LABENNE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.7 Plan Patrimoine

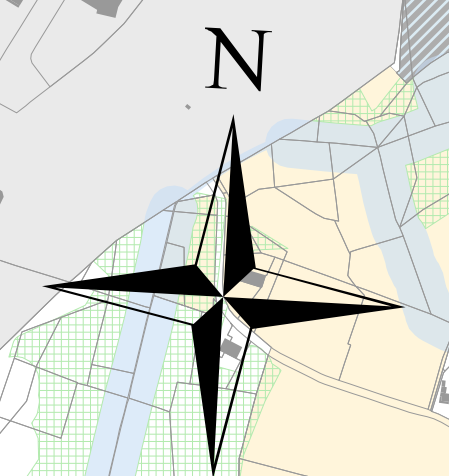
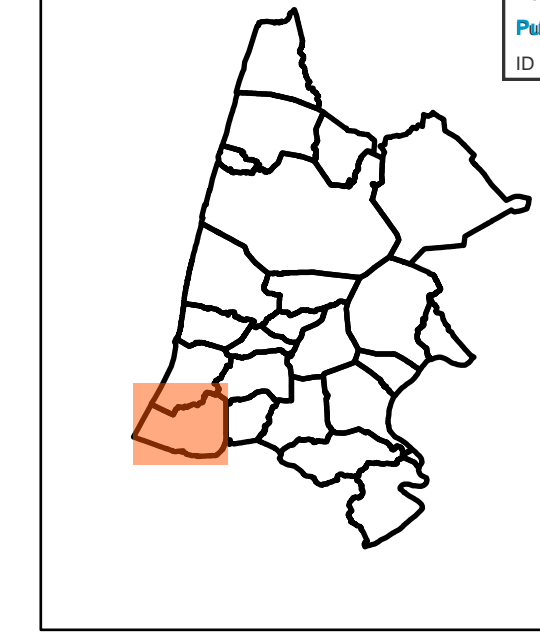
Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 686 ème





**Prescriptions liées à la TVB**

**Trame verte**

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Réserve de biodiversité
- Corridors extra-urbains

**Corridors en pas japonais**

- Corridor en pas japonais : arbre remarquable
- Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
- Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

**Trame bleue**

- Zone humide
- 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**

- Zone urbaine
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement

**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 PLUj

**Zone agricole (A) et naturelle (N)**

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Bâti
- Parcelle

Cours d'eau et surface en eau : l'emprise des marges de recul autour des plans d'eau, cours d'eau et fossés sera appréciée au regard du bâti et du parcellaire de la donnée BD TOPO (IGN) et non de celle de la donnée cadastrale.

**LABENNE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.8 Plan TVB

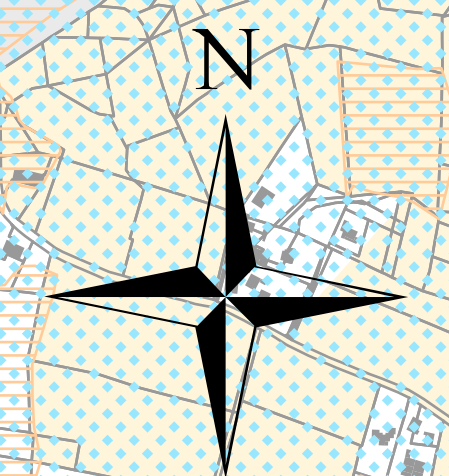
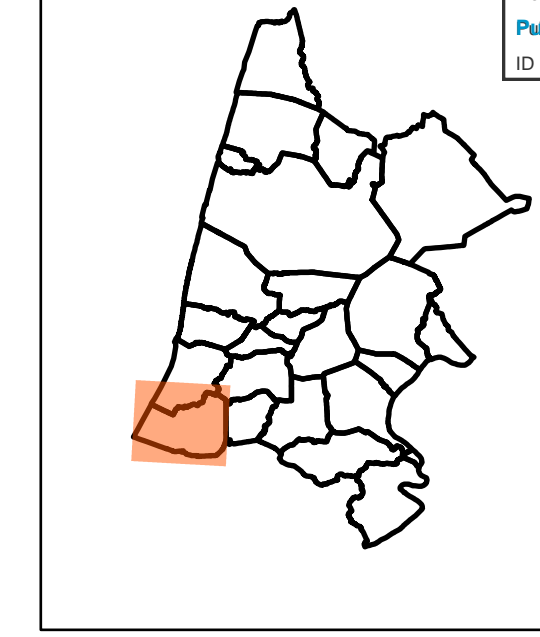
Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadja/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 686 ème





**Risques**

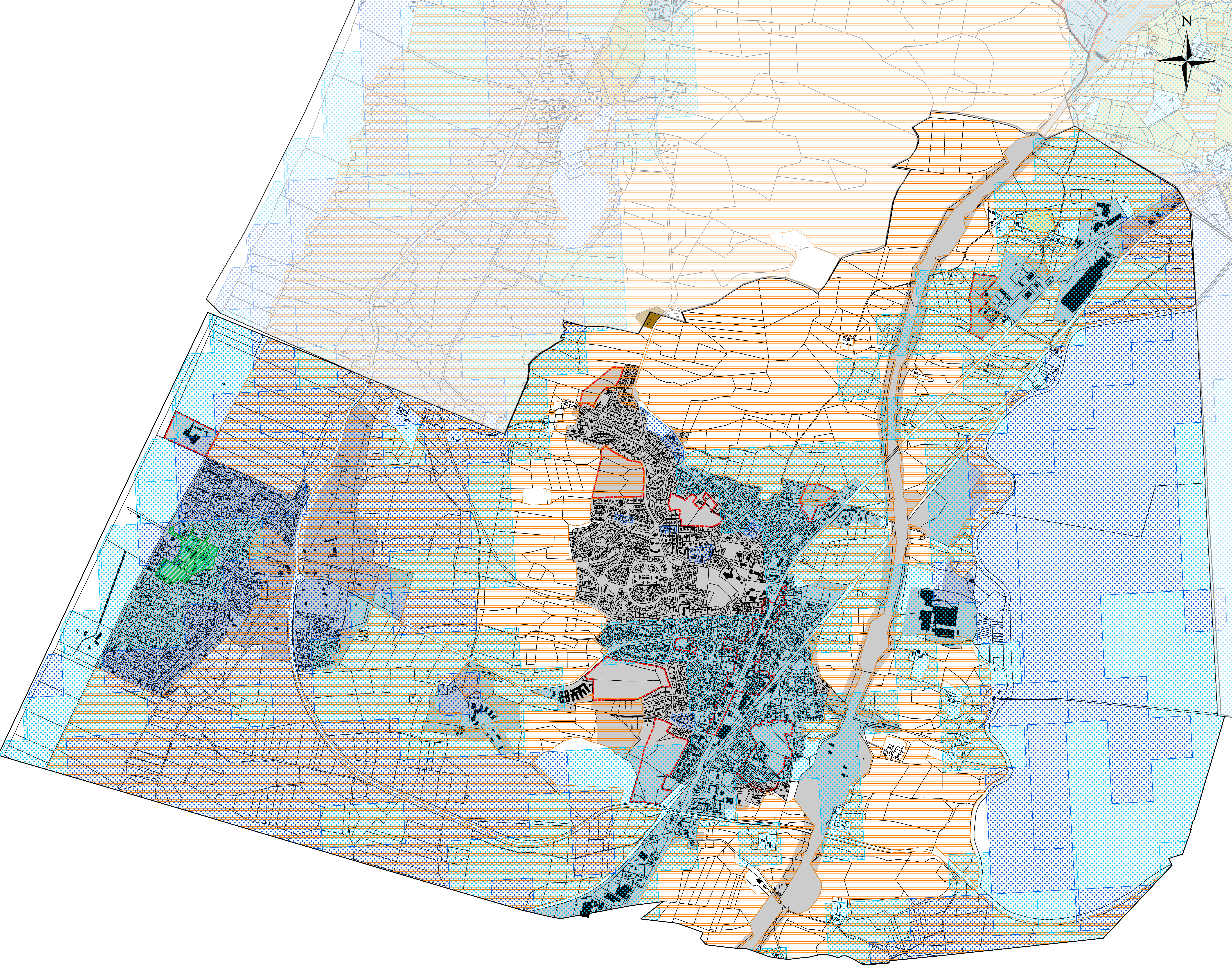
- Aléa remontée de nappes**
  - Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
  - Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Aléa feux de forêt**
  - Aléa feux de forêt fort

**Zonage réglementaire**

- Zone urbaine et à urbaniser**
  - Zone urbaine et à urbaniser
  - Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - Secteur plan masse valant règlement
- Zone agricole et naturelle (A et N)**
  - Zone agricole
  - Zone naturelle
  - STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- parcelle
- Bâti



**LABENNE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.9.b Plan aléas

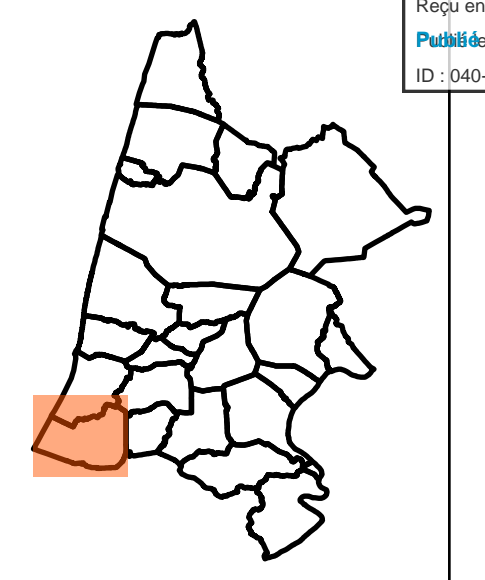
Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 :10 588 ème





**Légende**

Emplacements réservés

**Données de contexte**

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Bâti
- Parcelle

**Liste des emplacements réservés**

Numéro	Libellé	Bénéficiaire	Surface M <sup>2</sup>
LAB01	Elargissement de Tauroute A63	Commune	26247,87
LAB02	Elargissement de Tauroute A63	Commune	22957,05
LAB03	Elargissement de Tauroute A63	Commune	12567,8
LAB04	Elargissement de Tauroute A63	Commune	6938,36
LAB05	Elargissement de Tauroute A63	Commune	2826,32
LAB06	Elargissement de Tauroute A63	Commune	10523,03
LAB07	Elargissement de Tauroute A63	Commune	23465,79
LAB08	Elargissement de Tauroute A63	Commune	3905,36
LAB09	Elargissement de Tauroute A63	Commune	2665,78
LAB10	Axe Adour - "Nœud Grot Landouck/ACM"	Commune	3807,32
LAB11	Aménagement du carrefour Berthouge (RD619-RD126)	Commune	2266,86
LAB12	Place cyclable/pédestrienne nouvelle : Chemin "Tocle et Nature" (Emprise 3m)	Commune	4152,21
LAB13	Place cyclable/pédestrienne nouvelle : Chemin "Tocle et Nature" (Emprise 3m)	Commune	4628,2
LAB14	Place cyclable/pédestrienne nouvelle : Chemin "Tocle et Nature" (Emprise 3m)	Commune	710,25
LAB15	Place cyclable/pédestrienne nouvelle : Chemin "Tocle et Nature" (Emprise 3m)	Commune	5103,27
LAB16	Place cyclable/pédestrienne nouvelle : Chemin "Tocle et Nature" (Emprise 3m)	Commune	1937,6
LAB17	Place cyclable/pédestrienne nouvelle : Chemin "Tocle et Nature" (Emprise 3m)	Commune	526,99
LAB18	Aménagement de voie	Commune	3105,93
LAB19	Chemin piéton / Place cyclable Nature Collège (Emprise 4m)	Commune	1688,15
LAB20	Rue des Toix : Amélioration des conditions d'accessibilité (Emprise 8 m)	Commune	989,36
LAB21	Axe Nord-sud	Commune	3791,64
LAB22	Place cyclable/pédestrienne nouvelle : Chemin "Tocle et Nature" (Emprise 3m)	Commune	2046,71
LAB23	Place cyclable/pédestrienne nouvelle : Chemin "Tocle et Nature" (Emprise 3m)	Commune	266,94
LAB24	Place cyclable/pédestrienne nouvelle : Chemin "Tocle et Nature" (Emprise 3m)	Commune	621,96
LAB25	Mai planté mixte : liaison routière et liaison douce (Emprise 12m)	Commune	1245,93
LAB26	Voie nouvelle : prolongement de l'axe du Clartous	Commune	211,94
LAB27	Avenue de la plage (RD 126) liaison paysagère (Emprise élargie à +3m)	Commune	288,45
LAB28	Avenue de la plage (RD 126) liaison paysagère (Emprise élargie à +3m)	Commune	752,23
LAB29	Avenue de la plage (RD 126) liaison paysagère (Emprise élargie à +3m)	Commune	591,13
LAB30	Rue des Tilloux : amélioration des conditions d'accessibilité (Emprise 10 m)	Commune	60,99
LAB31	Rue des Tilloux : amélioration des conditions d'accessibilité (Emprise 10 m)	Commune	138,09
LAB32	Voie nouvelle : liaison Allée de Portet/Allée de Normandie (Emprise 8m)	Commune	660,93
LAB33	Voie nouvelle : prolongement de la Rue des Mimosa (Emprise 8 m)	Commune	442,61
LAB34	Voie nouvelle : prolongement de l'impasse des Tuys (Emprise 8 m)	Commune	501,75
LAB35	Cheminement piéton nouveau : l'axe du Parc du Badouat (Emprise 3m)	Commune	106,7
LAB36	Service touristique Villodés	Commune	2298,59
LAB37	Place des Abatons : Aménagement cheminement piéton (Emprise : 3,50 m)	Commune	1493,88
LAB38	Place des Abatons : Réaménagement/Empiement (Emprise : 5 m)	Commune	1345,43
LAB39	Voie d'accès à l'ex-Hôtel-mairie (Emprise : 0 m)	Commune	1204,38
LAB40	Cheminement piéton nouveau : l'axe du Parc du Badouat (Emprise 3m)	Commune	2026,96
LAB41	Cheminement piéton nouveau : accès à la Chapelle depuis le poste des Abatons (Emprise : 2,50 m)	Commune	337,36
LAB42	Voie nouvelle : desserte de la zone du "Petit Coust" depuis le Chemin Mouton (Emprise 10 m)	Commune	9375,65
LAB43	Chemin piétonnaire en lien avec le conservatoire du littoral (Emprise 4m)	Commune	83,49
LAB44	Chemin piétonnaire en lien avec le conservatoire du littoral (Emprise 4m)	Commune	2785,71
LAB45	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue de Belloc (Emprise élargie à +3m)	Commune	1130,08
LAB46	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue de Belloc (Emprise élargie à +3m)	Commune	256,26
LAB47	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Arbousiers (Emprise élargie à +3m)	Commune	129,79
LAB48	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Arbousiers (Emprise élargie à +3m)	Commune	74,53
LAB49	Emplacements réservés aux voies à élargir : Avenue Jean Lartigue (Emprise élargie à +2,5m)	Commune	1079,9
LAB50	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Cordes (Emprise élargie à +3m)	Commune	145,74
LAB51	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Cordes (Emprise élargie à +3m)	Commune	3995,11
LAB52	Ancien voie nouvelle relatif à Rue de Clau au secteur Laboué (Emprise : 12m)	Commune	946,94
LAB53	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue de la Montagne (Emprise élargie à +3m)	Commune	445,95
LAB54	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Pirotes	Commune	641,9
LAB55	Emplacements réservés aux voies à élargir : Avenue de l'Osier (RD 126)	Commune	222,38
LAB56	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Pirotes (Emprise : 10m)	Commune	189,36
LAB57	Emplacements réservés aux voies à élargir : Avenue de l'Osier (RD 126) (Emprise élargie à +3m)	Commune	3765,67
LAB58	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue du Prévostère (Emprise élargie à +1,50 m)	Commune	246,76
LAB59	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Sempoy (Emprise 10 m)	Commune	201,14
LAB60	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue de Belloc (Emprise élargie à +3m)	Commune	1218,23
LAB61	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue de Caro (Emprise élargie à +2 m)	Commune	1246,77
LAB62	Rue des Toix : Amélioration des conditions d'accessibilité (Emprise 8 m)	Commune	612,14
LAB63	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue de la Montagne (Emprise élargie à +1,50 m)	Commune	86,83
LAB64	Extension du cimetière	Commune	14260,83
LAB65	Voie nouvelle entre la Rue des Tilloux et la RD610	Commune	2021,36
LAB66	Espace public (Parcs et services publics)	Commune	2026,36
LAB67	Espace public (Parcs et services publics)	Commune	1480,52
LAB68	Établissement de provisoire scolaire	Commune	12096,38
LAB69	Voie nouvelle relatif à Chemin de Graou à la Rue des Morles (Emprise 8 m)	Commune	214,34
LAB70	Maison intergénérationnelle	Commune	992,27
LAB71	Pédagogie et culture	Commune	505,66
LAB72	Pédagogie et culture	Commune	703,58
LAB73	Pédagogie et culture	Commune	1480,94
LAB74	Espaces et services publics	Commune	137,88

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.11 Plan des emplacements réservés

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 7 686 ème

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

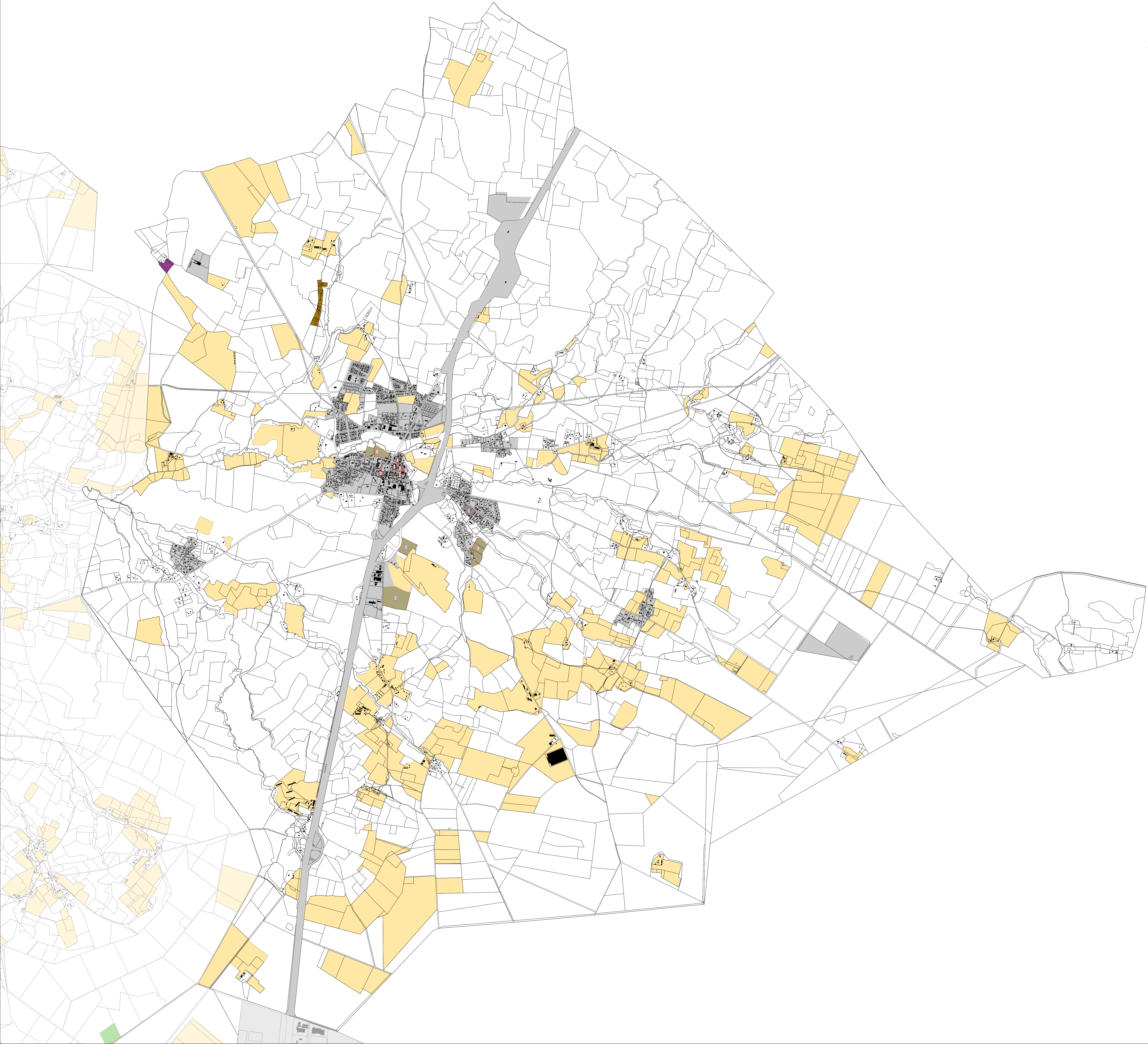
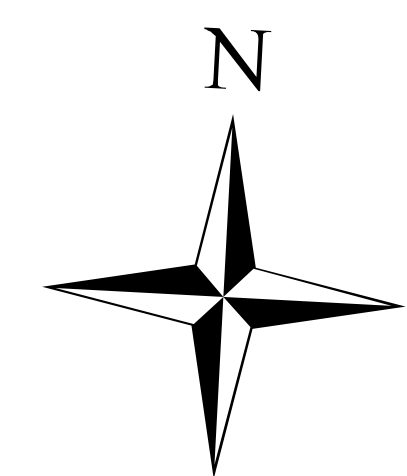
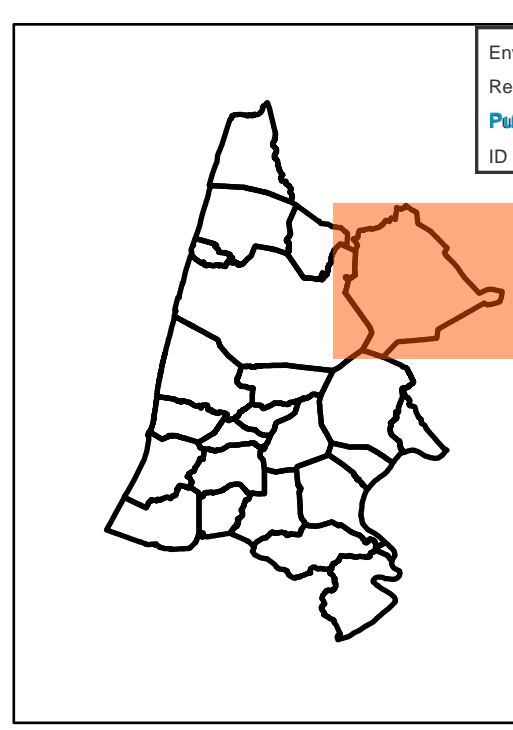


Sources : Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 22/06/2023

**LABENNE**





- Zone urbaine**
- Zone urbaine
  - Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - Secteur plan masse valant règlement
- 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 agricole et naturelle (A et N)**
- Zone agricole
  - Zone naturelle
  - STECAL en zone A ou N
- Zone naturelle indicée**
- Zone naturelle de golf
  - Zone naturelle d'équipement
  - Zone naturelle de sport et loisirs
  - Zone naturelle touristique 1 (Nt1)
  - Zone naturelle touristique 2 (Nt2)
  - Zone naturelle touristique 3 (Nt3)
  - Zone naturelle - Parcours des animaux (Ntn)
  - Zone naturelle - Stationnement (NtIp)
  - Zone naturelle - Activités du zoo (NtIz)
  - Zone naturelle économie
  - Zone naturelle de production d'énergies renouvelables (NEnR)
- Données de contexte**
- Périmètre de l'OAP
  - OAP relatives à l'habitat
  - Autres OAP
  - Carrière
  - ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Trait de côte 2050
  - Trait de côte 2060
  - Aléa recul du trait de côte à 100 ans
  - Bande des 100 mètres
  - Espaces proches du rivage (loi littoral)
  - Bâti
  - Parcelle
  - Limites communales

# PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
 3.2.1 Plan réglementaire

Modification n°3

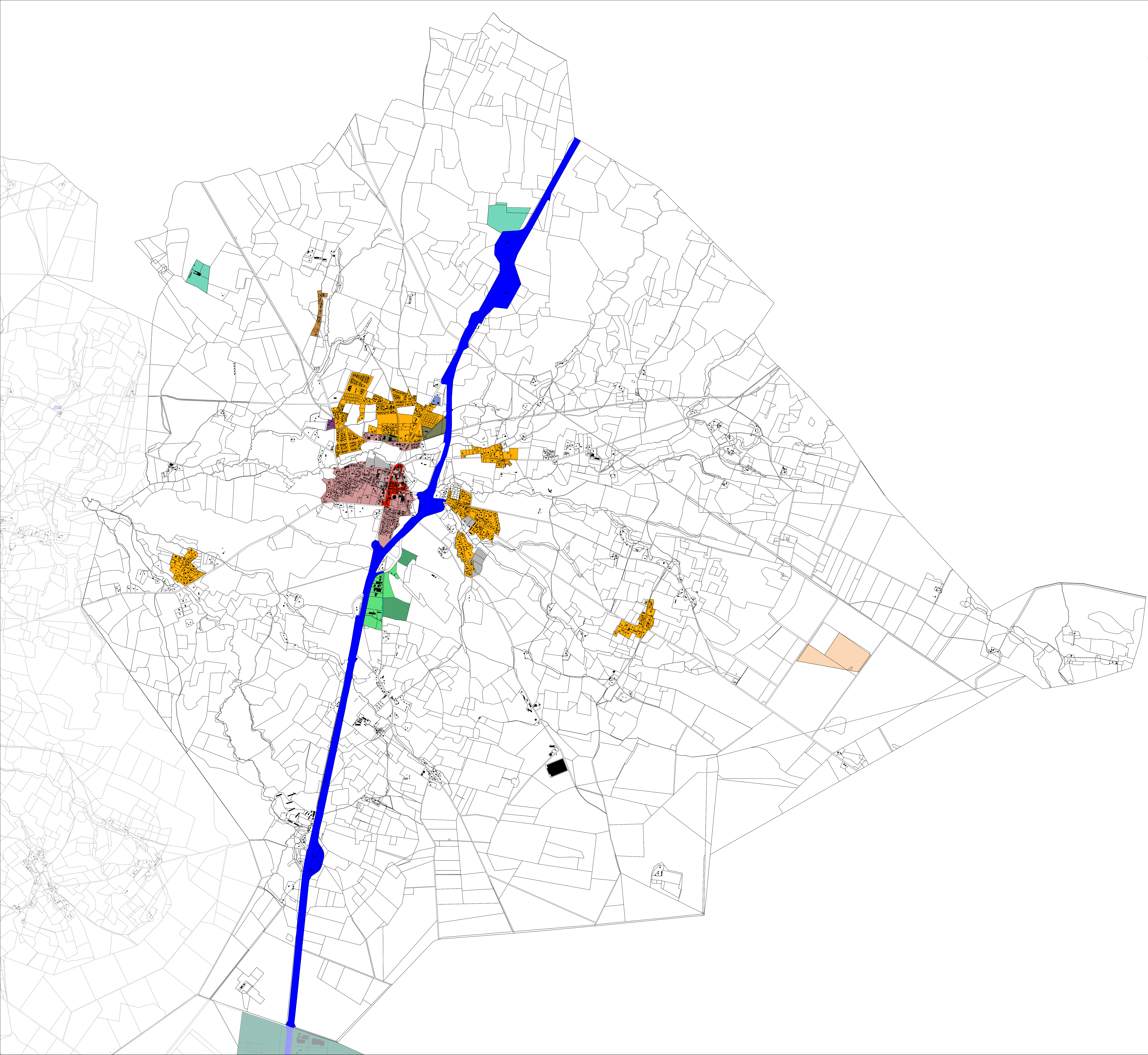
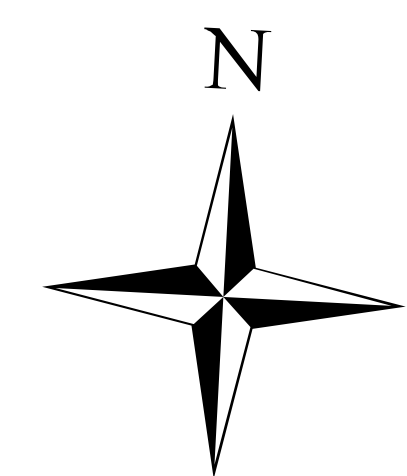
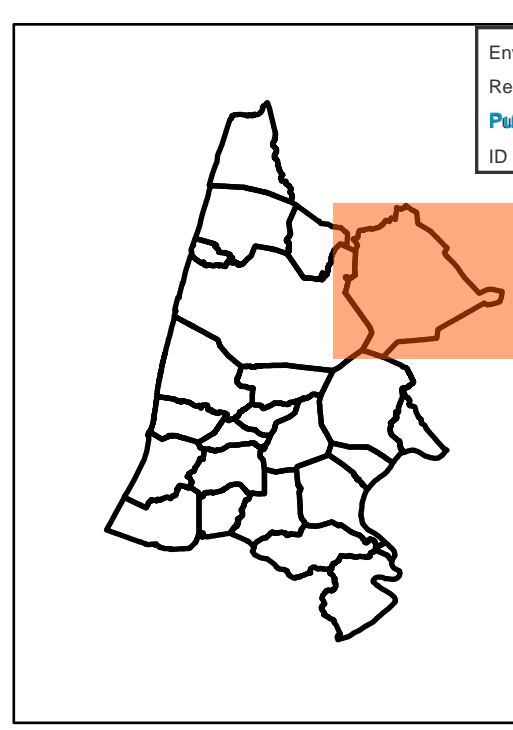


**MAGESCQ**

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadja/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 :14 666 ème





- Zone urbaine**
- Zone à risque - Bâtiment à démolir
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions limitées
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions renforcée
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteur commerciaux)
  - Zone urbaine : vocation commerciale exclusive
  - Zone urbaine : vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Zone urbaine : vocation d'hébergements touristiques dominante
  - Zone urbaine : vocation résidentielle exclusive
  - Zone urbaine : vocation d'énergie renouvelable
  - Zone urbaine : vocation de sports et de loisirs
  - Zone urbaine : vocation de golf
  - Zone urbaine : vocation d'activités économiques dominante, dont :
  - Espace de proximité
  - Espace d'équilibre
  - Espace stratégique
  - Implantation ponctuelle locale
  - Périmètre de mixité sociale
- Linéaire commerciaux (pointillés blancs)**
- Interdiction de changement de destination des commerces en logement en RDC
  - Linéaires commerciaux
- Secteur de développement en zone U ou AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation**
- Secteur soumis à OAP valant règlement (économie)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (golf)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (hébergement hôtelier et touristique)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (habitat)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (habitat et espace public)
  - Secteur plan masse valant règlement
- Zone 2AU : urbanisation soumise à modification ou révision du PLUi**
- Secteur de projet économie (fermé)
  - Secteur de projet habitat (fermé)
  - Secteur de projet loisirs (fermé)
- Zone Agricole ou Naturelle**
- 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 sportive et de loisirs
  - STECAL en zone A ou N destinée à l'accueil ou sédentarisation des gens du voyage
  - Bâtiment susceptible de changer de destination
- Périmètre de ZACOM**
- Périmètre de ZACOM
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle
- Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**MAGESCO**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.2 Mixité des fonctions

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadja/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 :14 666 ème

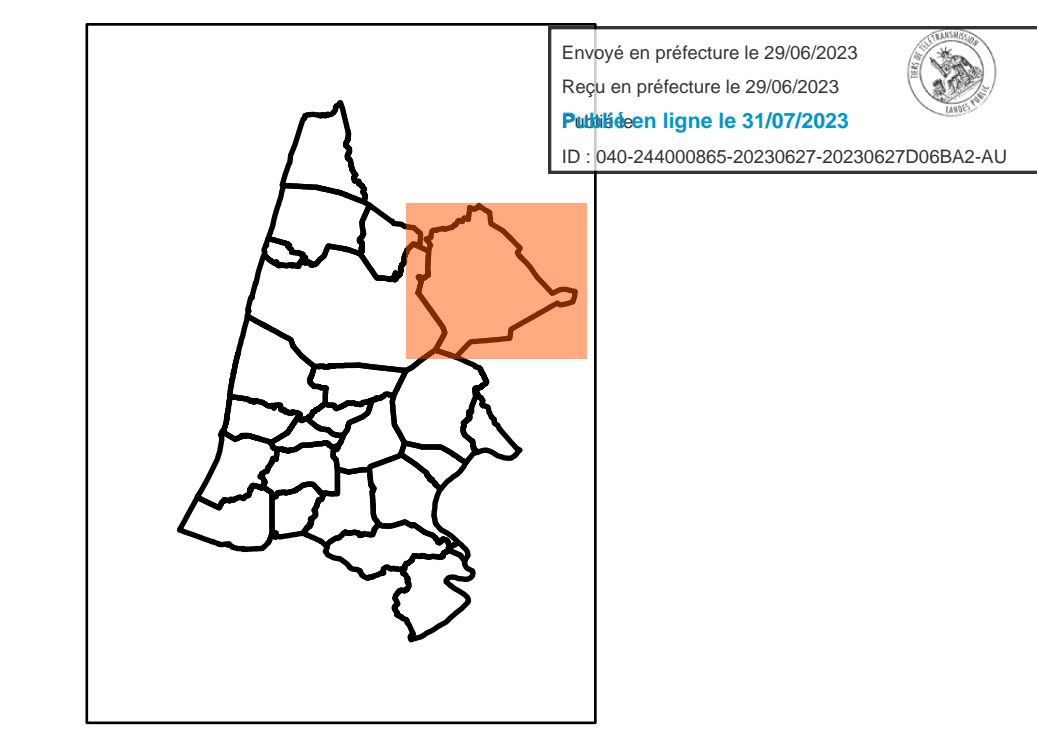
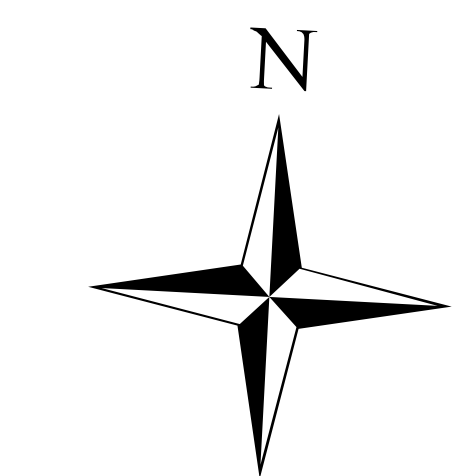
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions peut se faire dans le prolongement du bâti existant

Hors agglomération, l'implantation des constructions par rapport à l'autoroute et aux routes nationales et départementales de catégories 1, 2, 3 et 4 est régie par le règlement écrit.

- Non réglementé
- Toute construction doit être implantée à l'alignement
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul de 5 mètres maximum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée avec un retrait compris entre 3 mètres et 5 mètres maximum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum. Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465. Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée à 10 mètres le long de la RD810
- Toute construction doit être implantée en retrait de 12 mètres minimum
- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40m depuis l'alignement des voies de circulation ou à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUi (accès en pleine propriété ou en servitude de passage).
- Toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement. Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum ou de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas le recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.
- 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). Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé aux piétons
- Toute construction doit être implantée en retrait de 25 mètres minimum

#### Règles d'implantations liées aux Etudes Amendement Dupont (Annexes PLUi)

- Implantation à 75 m depuis l'axe de l'autoroute
- Implantation à 70 m depuis l'axe de l'autoroute
- Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 810
- Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 824
- Implantation à 35 m par rapport à l'alignement de la RD 810
- Implantation à 35 m depuis l'axe de la RD 810
- Secteur plan masse valant règlement
- OAP valant règlement
- Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

#### Données de contexte

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Bâti
- Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**MAGESCQ**

## PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
3.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

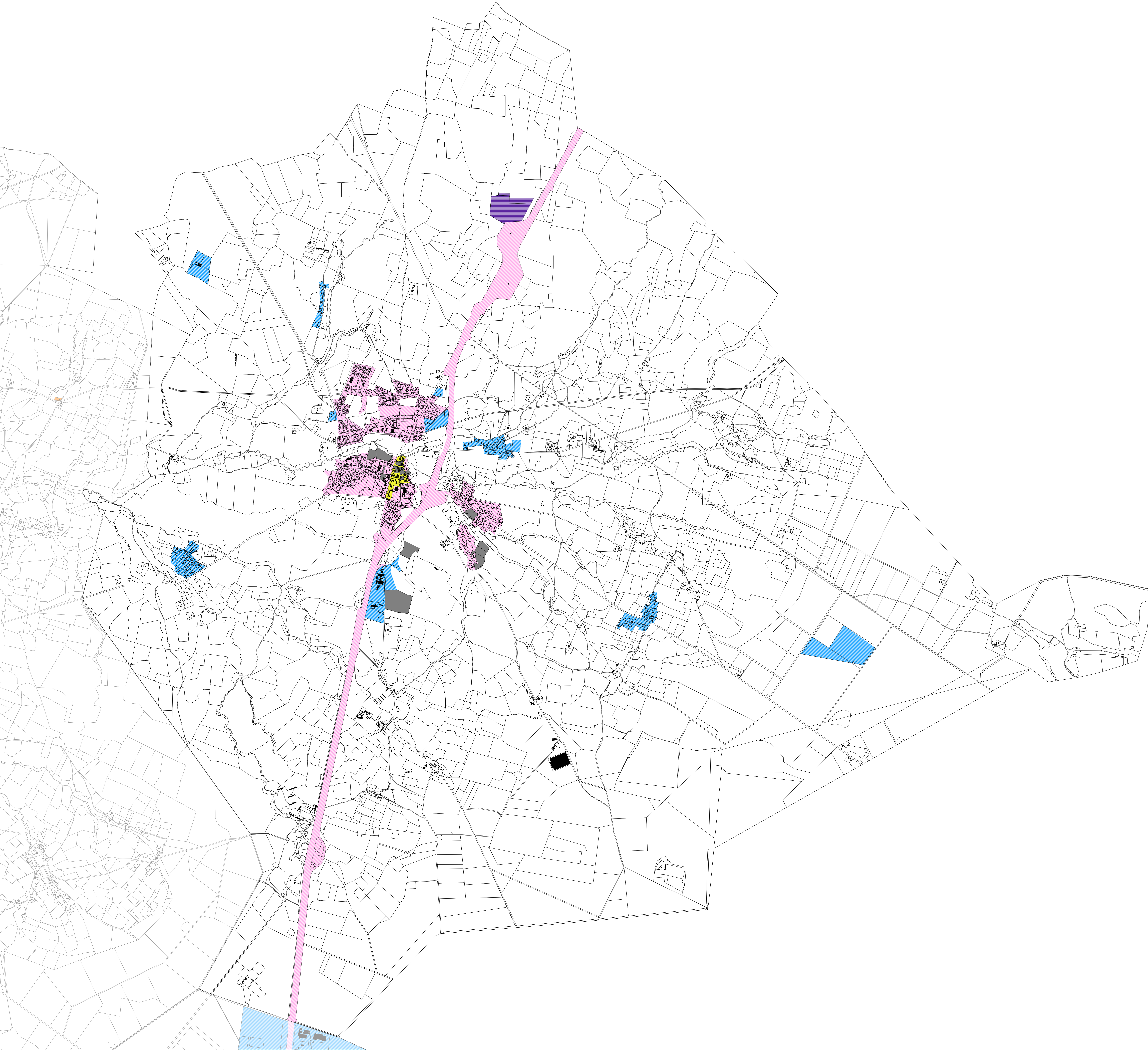
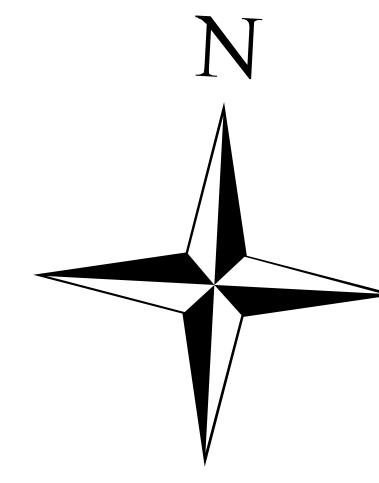
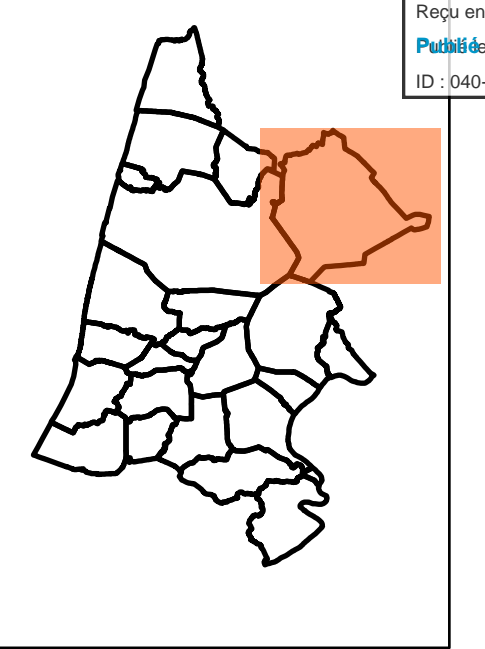
Echelle : 1 :14 666 ème

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



Sources: Cadastre DGFIP 2022  
Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Non réglementé.
  - Règles particulières sur la commune de Labenne
  - Implantation sur au moins une limite séparative.
  - En cas de retrait, il sera au minimum de H/2 et 3 mètres
  - Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres sauf règles particulières (cf. règlement écrit)
  - Retrait de 3 mètres minimum
  - Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites
  - Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites
  - Retrait de H/2 avec un minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives
  - Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres ou sur limite séparative, en continu ou en semi-continu, sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement
  - Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres. Dans le secteur limité à R+1, les constructions neuves comportant un étage ou les surélévations de constructions existants sont soumises aux règles suivantes : Les ouvertures extérieures situées à l'étage, d'une surface supérieure à 1 m<sup>2</sup> au niveau de l'embrasure, devront être situées à un minimum de 10m des limites séparatives. La mesure de cette distance sera effectuée sur la base d'une ligne fictive horizontale perpendiculaire à l'embrasure de l'ouverture, en tout point, jusqu'à l'intersection avec la limite séparative. Les balcons et terrasses accessibles sont soumis aux mêmes dispositions, la distance étant mesurée perpendiculairement aux côtés et à partir de l'extérieur des ouvrages. Seules les ouvertures réalisées en verre opaque sur chassis fixe pourront déroger au recul de 10m par rapport aux limites séparatives (la règle générale s'appliquera alors).
  - Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives. Au-delà des 17 mètres à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 4 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à 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 à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite de fond. Pour les façades sur rue larges 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 et limitée à l'ensemble formé par le rez-de-chaussée et le premier étage. Exception : Sur limite latérale avec un terrain classé en secteur 25% d'emprise au sol ou en secteur 20% d'emprise au sol, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.
  - Sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la limite de fond.
  - Implantation en retrait (H/2 avec un minimum de 4 mètres) des limites séparatives dans une bande de 10 à 40 mètres par rapport aux voies de circulation
  - OAP valant règlement
  - Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
  - Secteur plan masse valant règlement
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle
- Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

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

Modification n°3



**MAGESCQ**

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadja/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 :14 666 ème

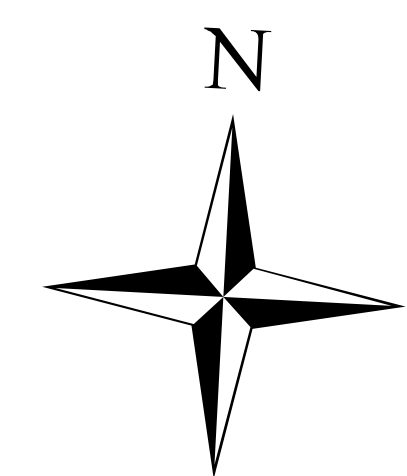
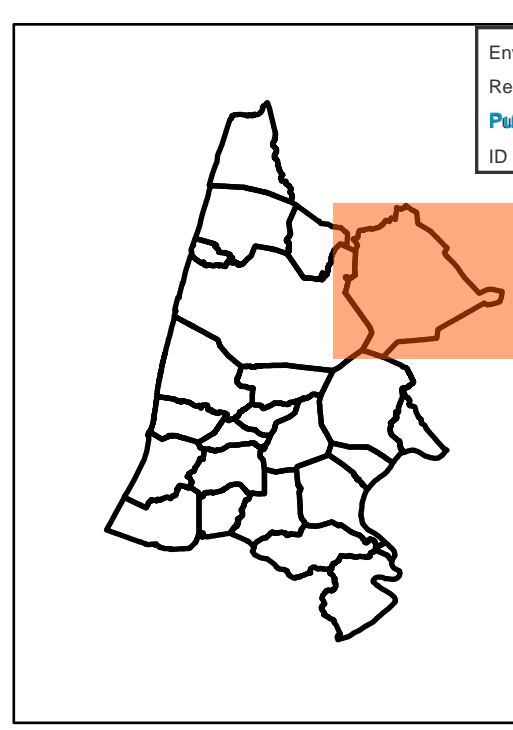
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Emprise au sol maximale des constructions**  
 La définition et la méthode de calcul de l'emprise au sol des constructions est indiquée dans le lexique du règlement écrit.

- Non réglementé. Règles particulières sur la commune de Labenne
- 80 %
- 70 %
- 60 %
- 50 %
- 47 %
- 40 %
- 35 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)
- 32 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)
- 30 %
- 25 %
- 22%
- 20 %
- 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 %
- 5% d'emprise au sol et les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>). Les piscines et les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m<sup>2</sup> chacune.
- 2 %
- Emprise au sol variable selon la taille des terrains (cf. règlement écrit)
- 0% sauf travaux de mises aux normes ou extensions limitées à Labenne (cf. règlement écrit)
- OAP valant règlement
- Périmètre d'emprise résiduelle
- Secteur plan masse valant règlement
- Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI

- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**MAGESCQ**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.5 Emprise au sol des constructions

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadja/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 :14 666 ème

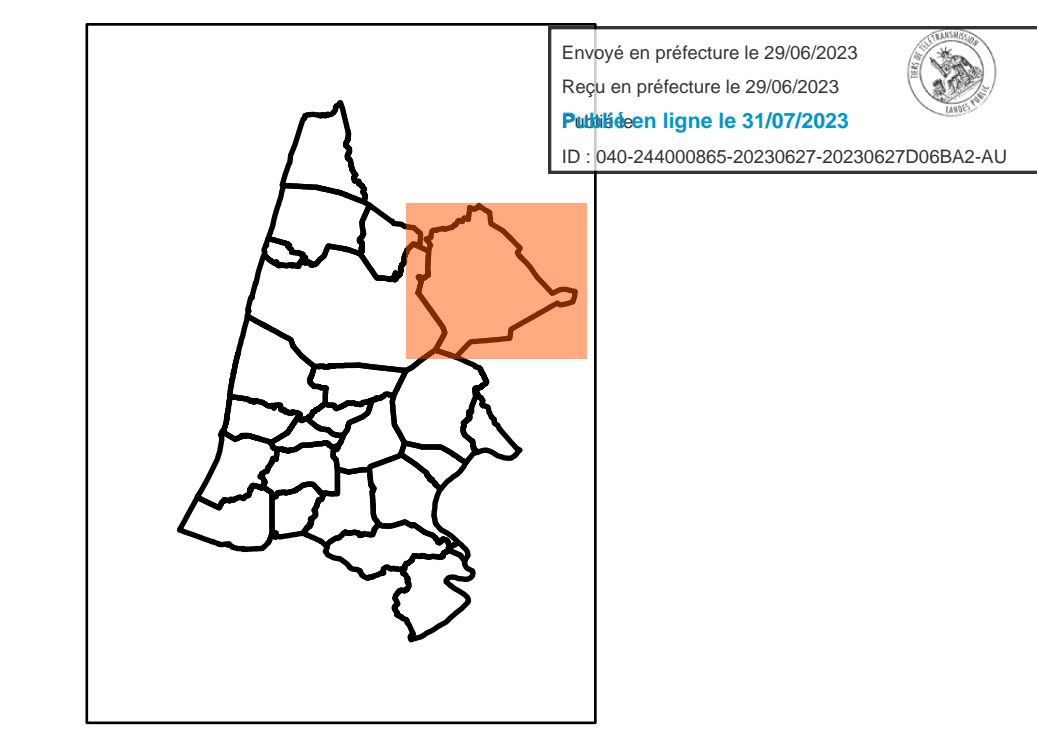
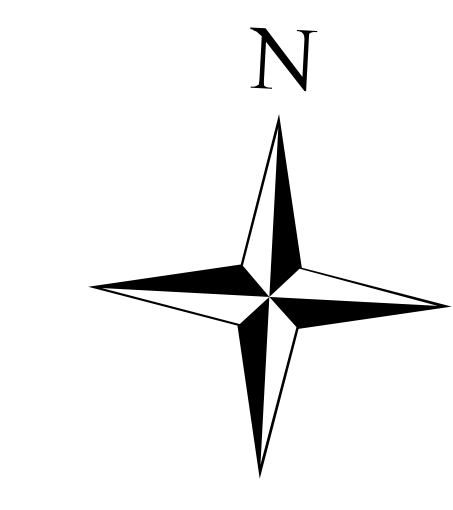
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





### Hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 4 mètres
  - 4 mètres à l'égout du toit (E) ou à l'acrotère + (A)
  - 6 mètres au faîtage (F) : RDC ou dans le prolongement de l'existant
  - 6 mètres E et A 8 mètres au faîtage (F) et
  - 6 mètres sur une longueur de 4 mètres si bâtiment implanté en limite
  - 6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faîtage > R+1 ou dans le prolongement de l'existant
  - 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
  - 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
  - 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.
  - 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.
  - 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
  - 12 mètres à l'égout et à l'acrotère + 16 mètres au faîtage > R+3+c ou dans le prolongement de l'existant
  - R+1+C ou R+2 en atique avec dernier niveau représentant 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment autorisée
  - 15 mètres au faîtage
  - Non réglementé
  - -Pour les activités et équipements : Non réglementé
  - -Pour les constructions à usage d'habitation : 6 m à l'égout, 8 au faîtage
  - Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1), et 8 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
  - Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1) et 10 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
  - Hauteur de façade comprise entre 3 m et 9 m à l'égout et 12,5 m au faîtage ou à l'acrotère (R+2+Combles ou R+2+Attique). Si le bâtiment comprend un toit terrasse, le dernier étage (12,5m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Pour la commune de SOUSTONS, la hauteur est uniquement calculée à l'égout.
- OAP valant règlement
  - Secteur de développement économique en zone ZAU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
  - Secteur de développement habitat en zone ZAU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
  - Secteur de développement loisirs en zone ZAU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- ### Données de contexte
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "golf" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**MAGESCQ**

## PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
3.2.6 Hauteur des constructions

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

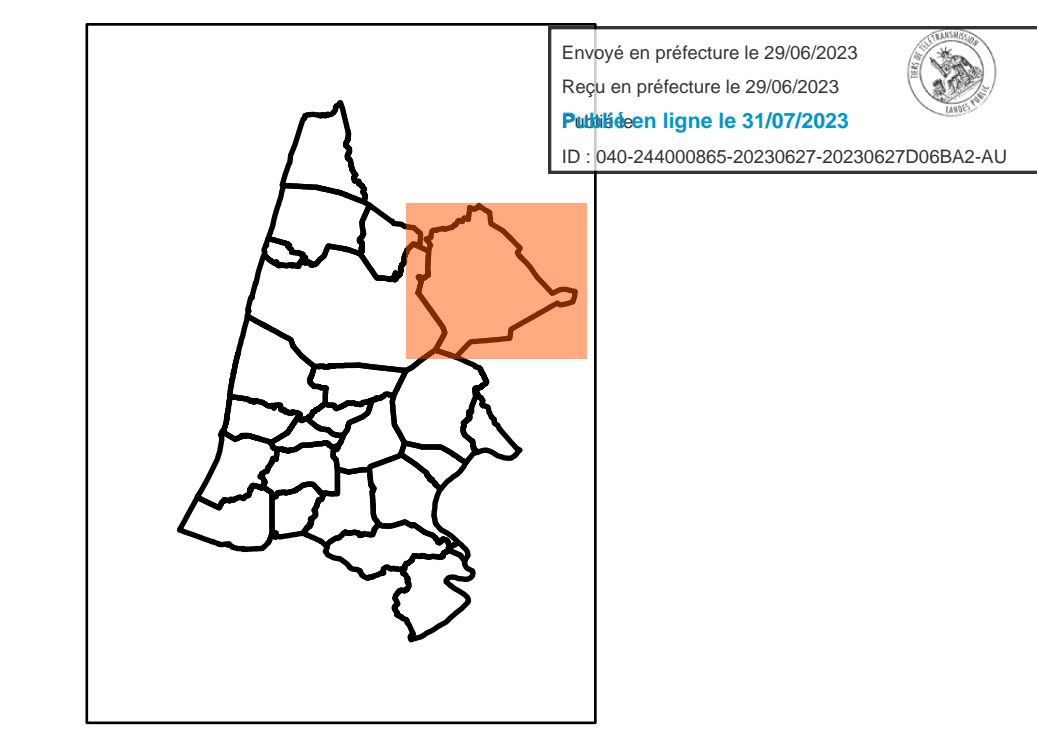
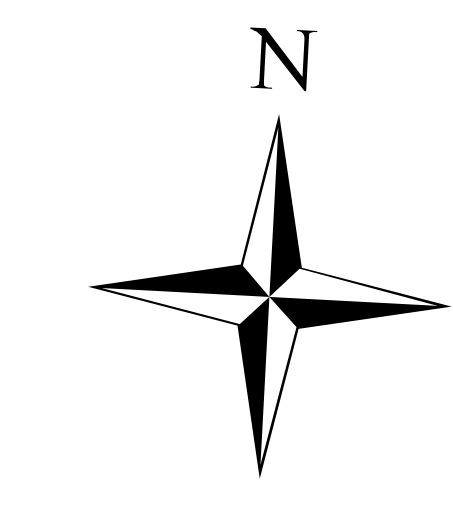
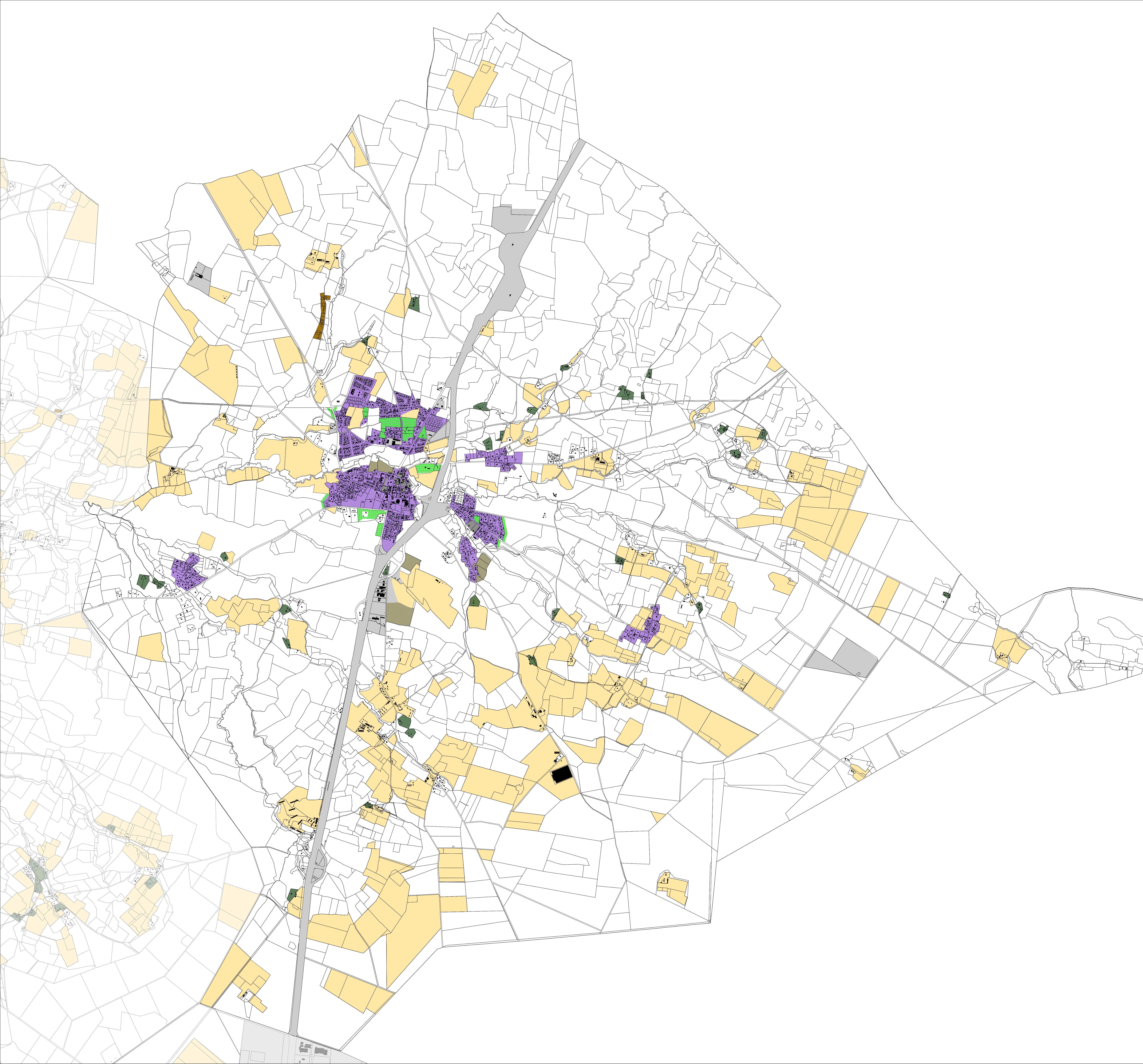
Echelle : 1 :14 666 ème

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



Sources: Cadastre DGFIP 2022  
Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Prescriptions liées au patrimoine**

**Patrimoine bâti et végétal**

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

**Patrimoine bâti :**

· Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

**Qualité architecturale des constructions**

- Degré 1.1 - Soorts-Hossegor : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP)
- Degré 1.2 - Hors SPR
- Degré 1.3
- 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 - Seignosse : Tissu urbain et dense du centre bourg
- Degré 2.5 - Seignosse : tissu périphérique au centre bourg
- Degré 2.6 - Seignosse : tissu urbain de Seignosse Océan
- Degré 3 - Habitat et bourgs traditionnels
- Degré 4 - Tissu pavillonnaire
- Degré 5 - Dispositions générales

**Aménagement des terrasses commerciales**

- Secteur 1 : Le village traditionnel, originel
- Secteur 2 : La place de la Pergola/place du Moisan et l'avenue du Moisan
- Secteur 3 : La promenade du Mali, place des Tamaris et place du Levant

**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 à protéger
- Alignement d'arbres ou haie à protéger
- Surface naturelle à protéger

**Secteurs avec règle d'espace de pleine terre mentionnés à titre informatif (intégralité de la règle à retrouver dans le règlement écrit)**

- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 20%
- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 40%
- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 50%

**Prescription au titre de la loi littoral**

■ Coupure d'urbanisation à protéger

**Zonage réglementaire**

**Zone urbaine**

- Zone urbaine
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement

**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 agricole (A) et naturelle (N)**

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Bâti
- Parcelle

**MAGESCQ**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.7 Plan Patrimoine

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadja/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 :14 666 ème

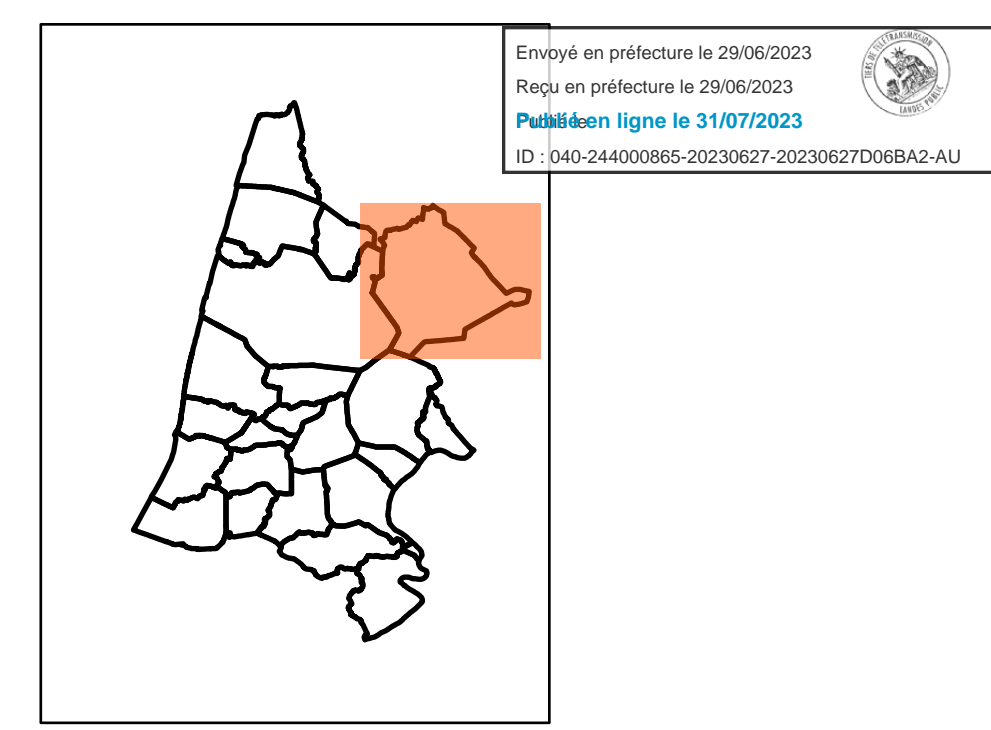
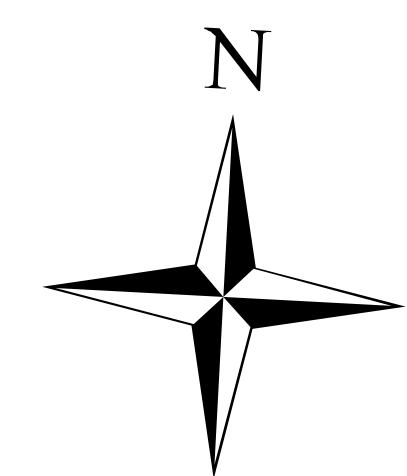
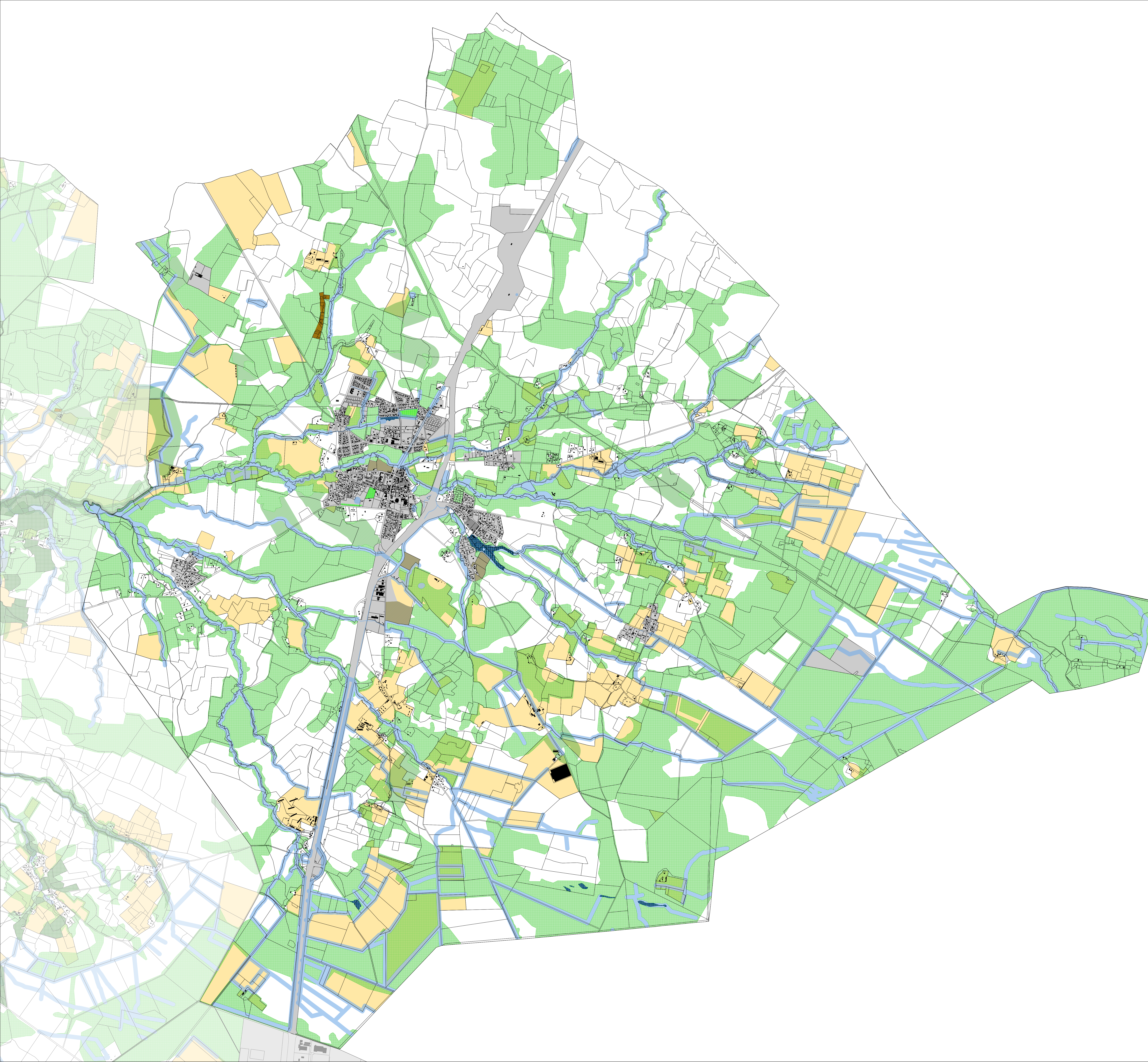


Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Sources : Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Prescriptions liées à la TVB**

**Trame verte**

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Réservoir de biodiversité
- Corridors extra-urbains

**Corridors en pas japonais**

- Corridor en pas japonais : arbre remarquable
- Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
- Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

**Trame bleue**

- Zone humide
- 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**

- Zone urbaine
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement

**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 PLUj

**Zone agricole (A) et naturelle (N)**

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Bâti
- Parcelle

Cours d'eau et surface en eau : l'emprise des marges de recul autour des plans d'eau, cours d'eau et fossés sera appréciée au regard du bâti et du parcellaire de la donnée BD TOPO (IGN) et non de celle de la donnée cadastrale.

**MAGESCQ**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.8 Plan TVB

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadja/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 :14 666 ème

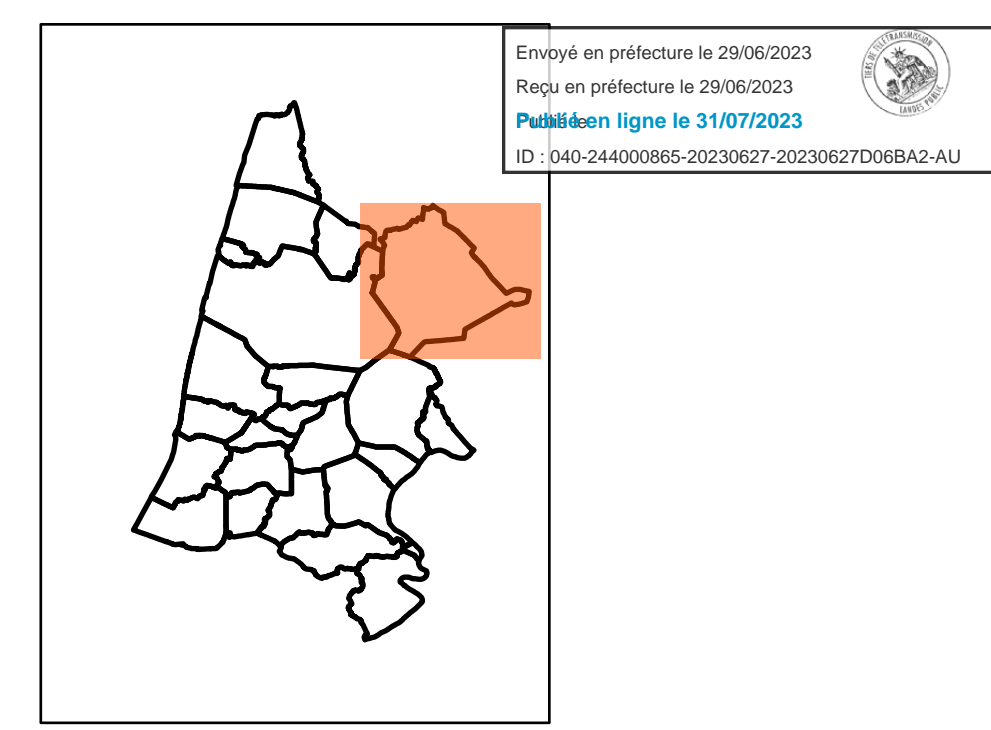
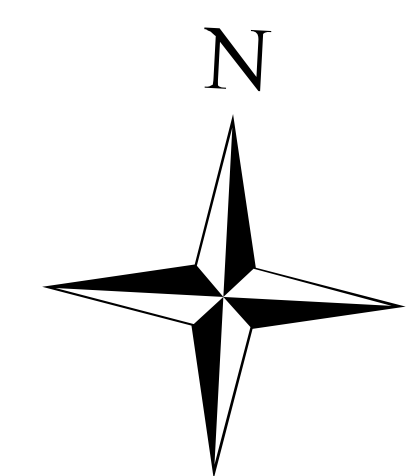
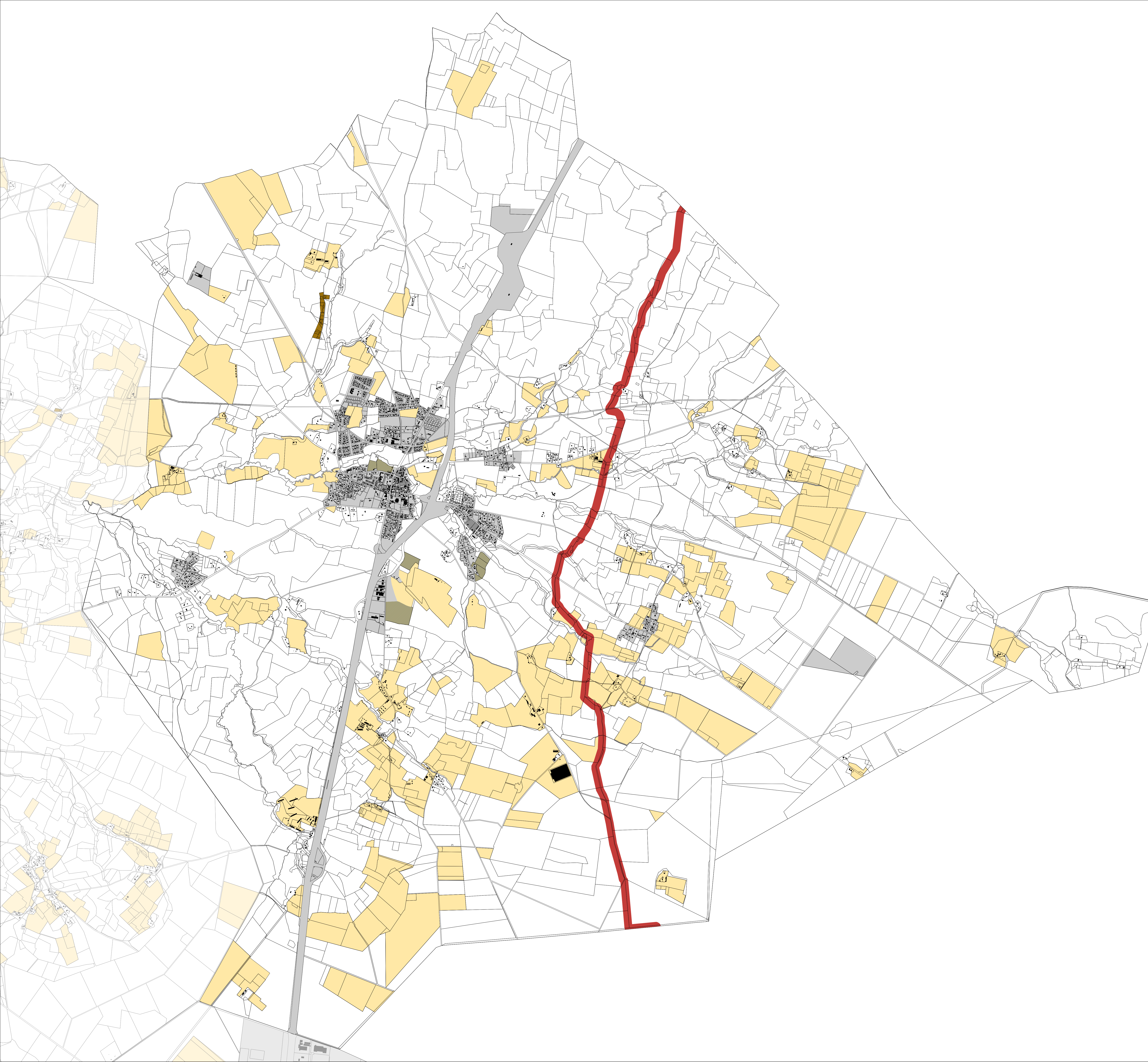


Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud

Sources : Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Risques**

**Risques liés à l'eau**

- Plan de Prévention du Risque Inondation de Sainte-Marie-de-Gosse
- Zones inondables identifiées dans l'Atlas des Zones Inondables de la DDTM 40

**Risques liés au littoral**

- Zone d'étude du PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge (Rsr)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs submersibles non urbanisés (Rsn)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs urbanisés en aléa faible ou modéré (Zone bleue)
- A titre d'information, aléa submersion à 2m et 3m
- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Aléa recul du trait de côte à 100 ans

**Risque Transport de Matière dangereuse**

- Canalisations de gaz (Risque Transport de Matière Dangereuse)

**Zonage réglementaire**

**Zone urbaine**

- Zone urbaine
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement

**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 agricole (A) et naturelle (N)**

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- Parcelle
- Bâti

**MAGESCQ**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.9.a Plan risques

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadja/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 :14 666 ème

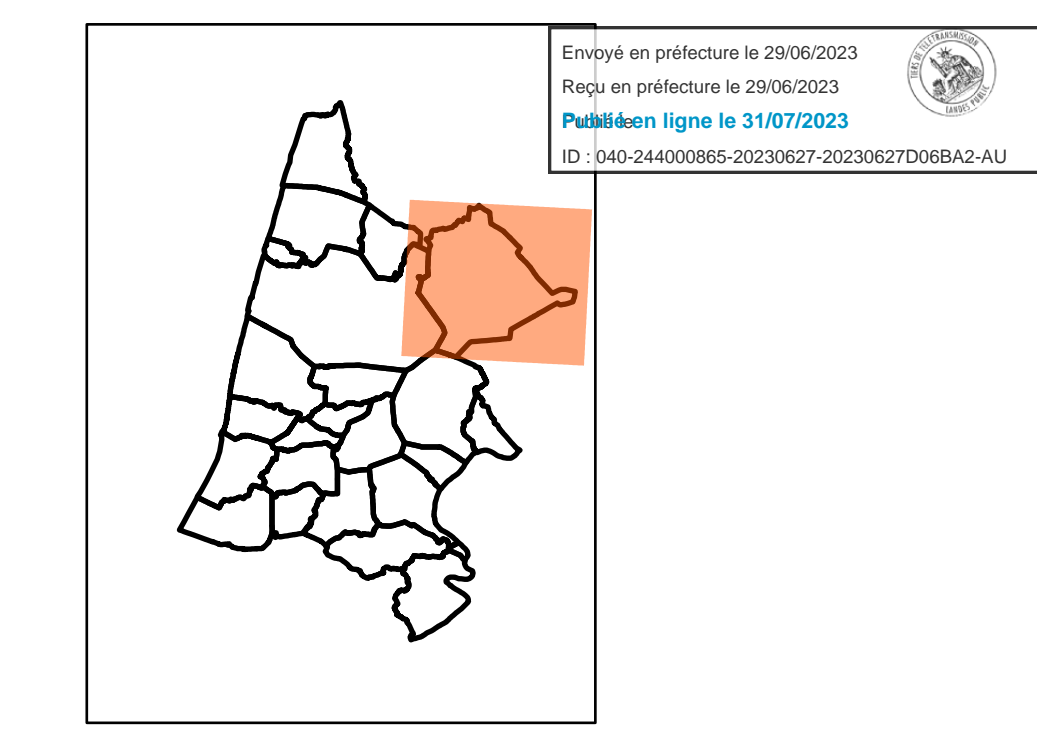
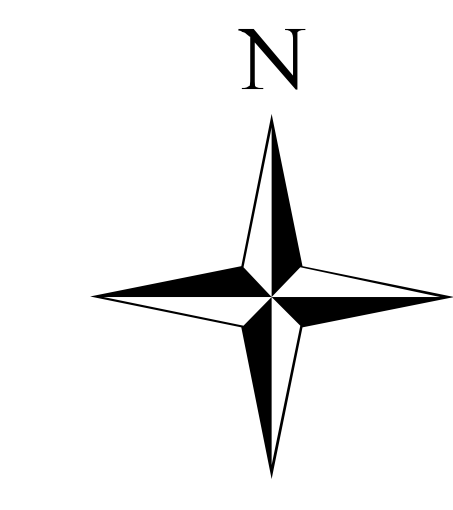
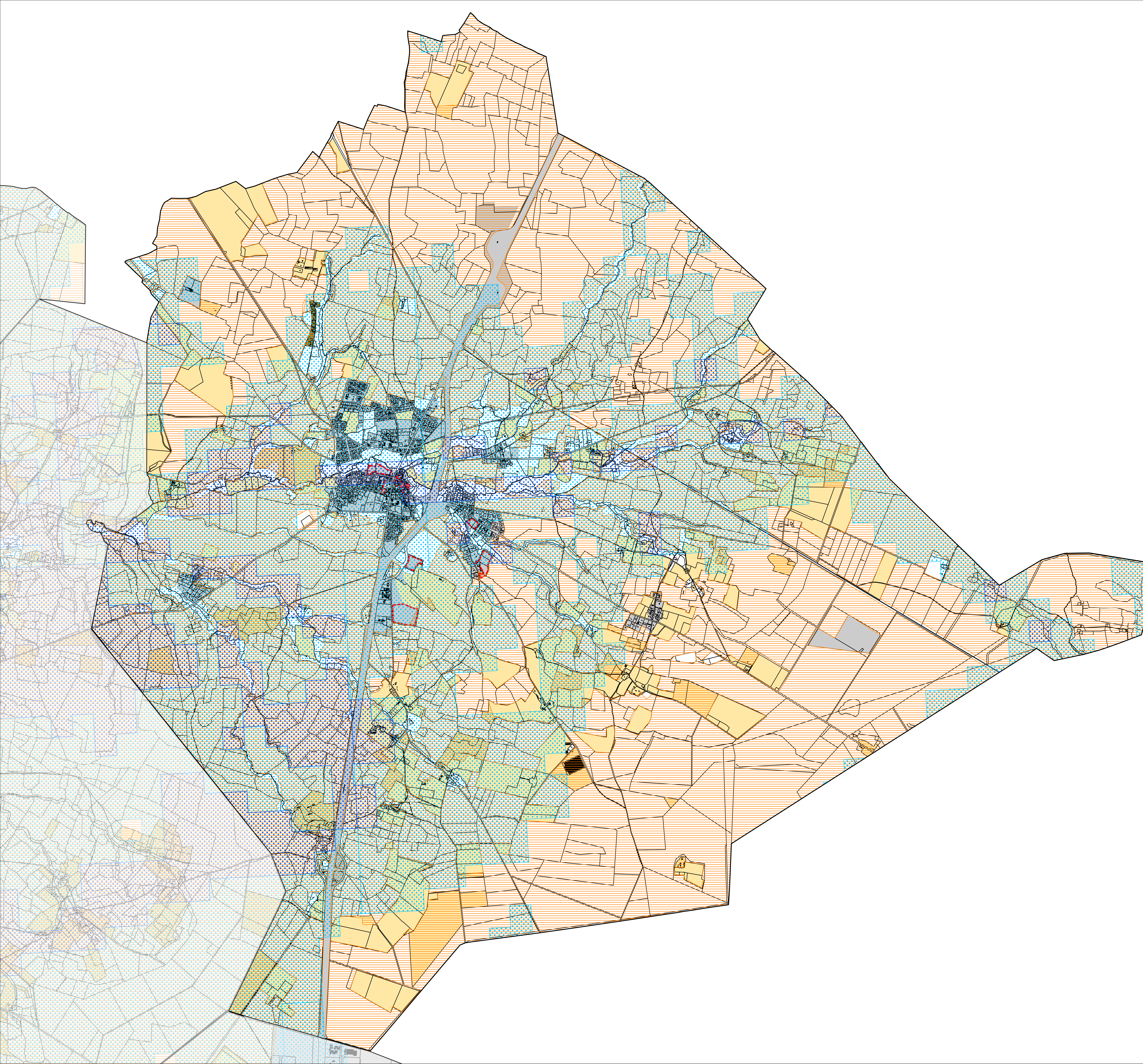


Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Risques**

- Aléa remontée de nappes**
  - Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
  - Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Aléa feux de forêt**
  - Aléa feux de forêt fort

**Zonage réglementaire**

- Zone urbaine et à urbaniser**
  - Zone urbaine et à urbaniser
  - Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - Secteur plan masse valant règlement
- Zone agricole et naturelle (A et N)**
  - Zone agricole
  - Zone naturelle
  - STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- parcelle
- Bâti

**MAGESCQ**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.9.b Plan aléas

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2023	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2023	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 20 482 ème

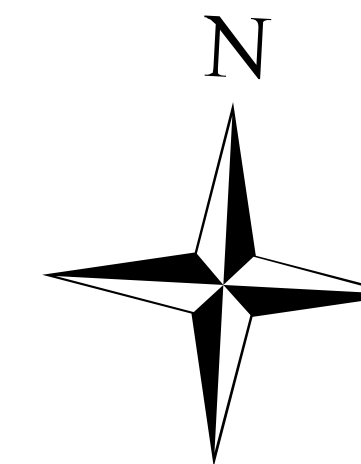
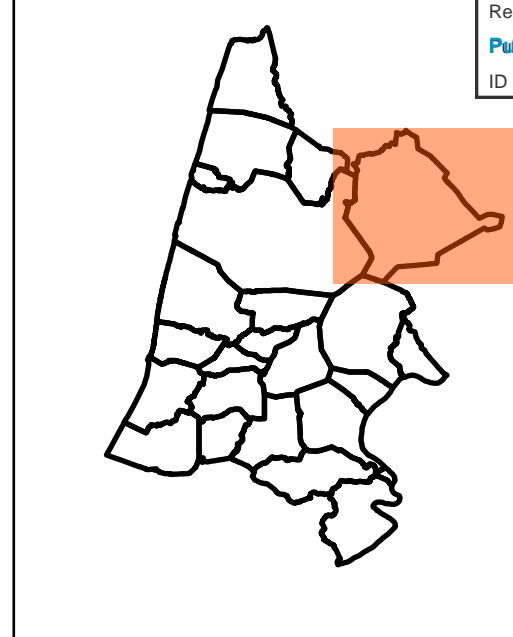
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Légende**

Emplacements réservés

**Données de contexte**

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Bâti
- Parcelle

**Liste des emplacements réservés**

Numéro	libellé	Bénéficiaire	Surface M <sup>2</sup>
MAG01	Espace public et équipement public, à vocation sociale, sportive et de loisirs	Commune	9876,57
MAG03	Espace public et équipement public, à vocation sociale, sportive et de loisirs	Commune	9587,68
MAG04	Maison de la Chasse	Commune	2564,29
MAG05	Extension de l'école	Commune	2564,92
MAG06	Espace public et équipement public, à vocation sociale, sportive et de loisirs	Commune	1685,4
MAG07	Extension du cimetière	Commune	1068,1
MAG08	Espace public et équipement public, à vocation sociale, sportive et de loisirs	Commune	3629,13
MAG09	Réserve d'eau pour lutte incendie	Commune	1530,35
MAG10	Réserve d'eau pour lutte incendie	Commune	561,29
MAG12	Voie de désenclavement au lieu dit "La Gare" (Emprise : 10 m)	Commune	1869,05
MAG13	Voie de cheminement doux	Commune	1350,73
MAG14	Aménagement du Carrefour de l'Arcolan	Commune	2882,97
MAG15	Création d'une voie verte d'intérêt communal	Commune	4003
MAG17	Voie reliant la RD10E à la rue du Pignada	Commune	3461
MAG18	Elargissement Grandmaison (Emprise : 10 m)	Commune	381,11
MAG19	Rue Pierre Benoit et rue Sarat (Emprise : 8 m)	Commune	3187,8
MAG20	Rue du Pignada (Emprise : 10 m)	Commune	6551,27
MAG21	Elargissement Margoy (Emprise : 10 m)	Commune	5301,56
MAG23	Rue Victor Hugo (Emprise : 10 m)	Commune	5566,58
MAG24	Emplacement réservé pour mise en oeuvre du Schéma directeur d'assainissement (futur bassin de rétention)	Commune	848,92

**MAGESCO**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.11 Plan des emplacements réservés

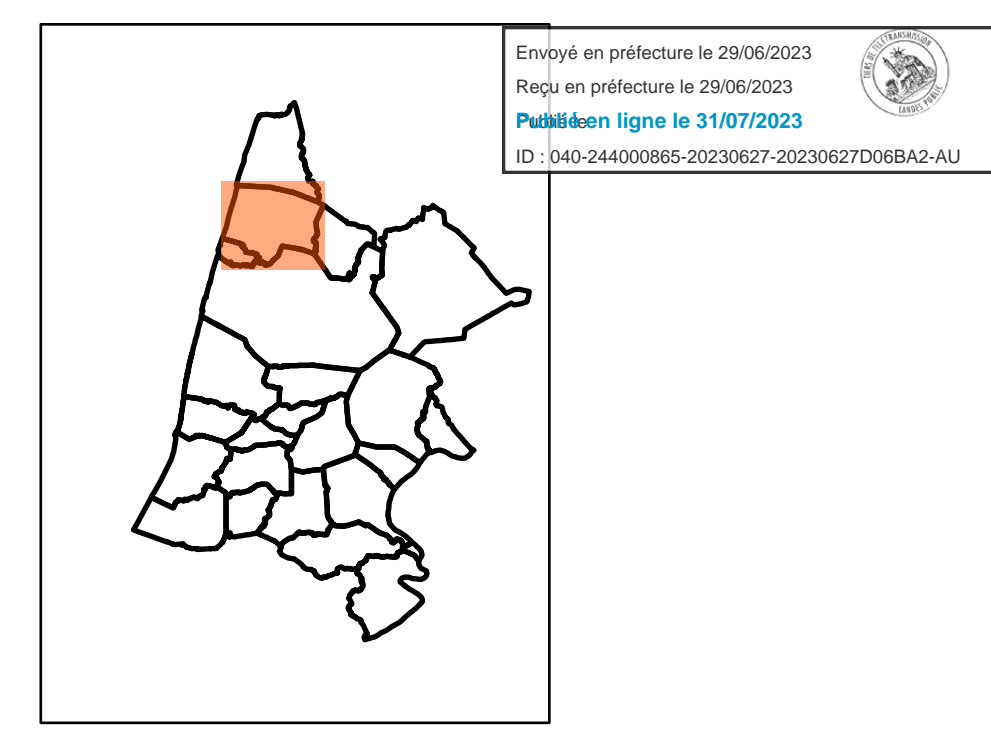
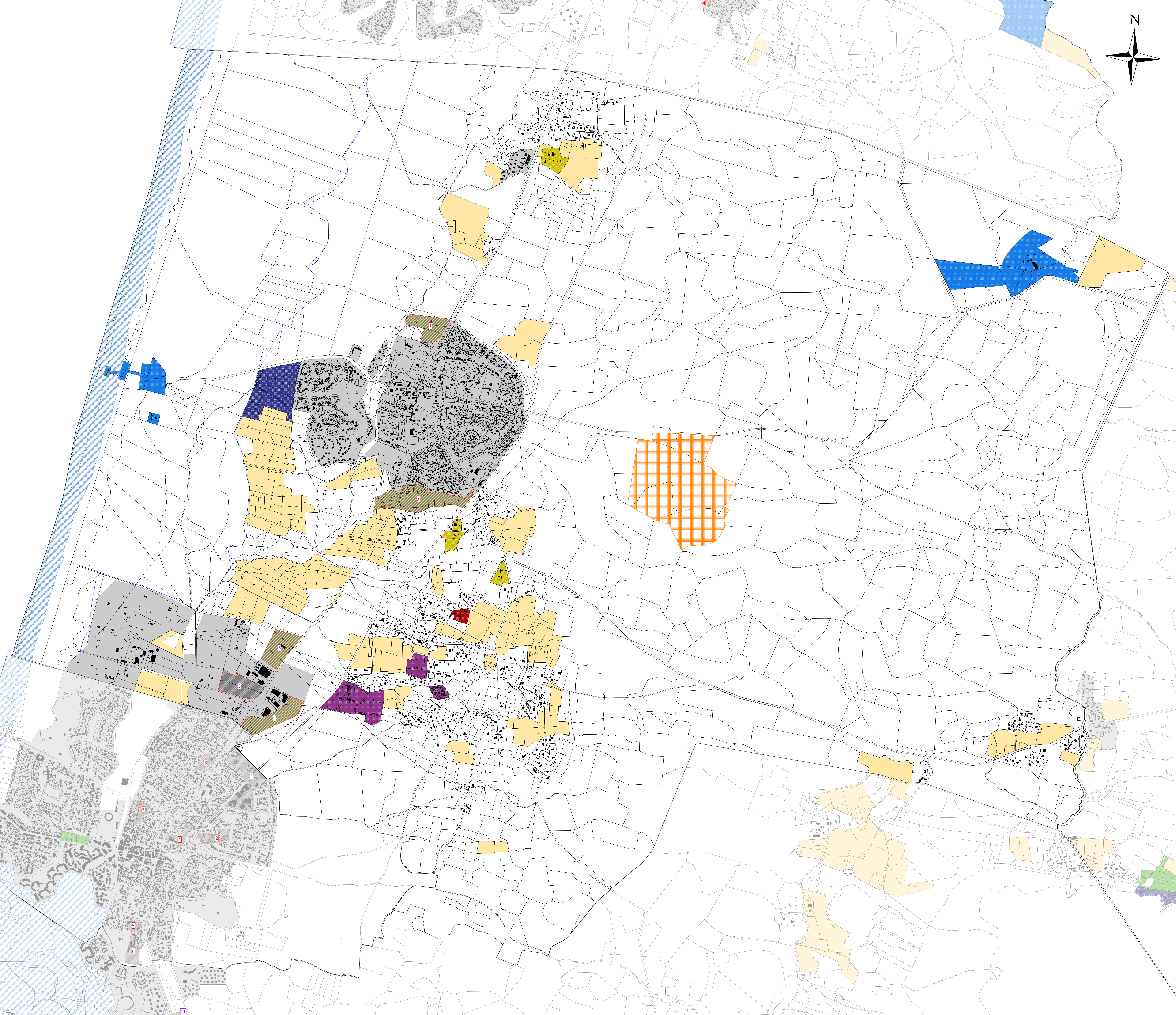
Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadja/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 :14 666 ème





Établi en préfecture le 20/06/2023  
 Projet en préfecture le 20/06/2023  
 Publiken ligne le 31/07/2023  
 ID : 1043-24-000005-20230627-20230627-D00042-AU

- Zone urbaine**
- Zone urbaine
  - Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - Secteur plan masse valant règlement
- 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 agricole et naturelle (A et N)**
- Zone agricole
  - Zone naturelle
  - STECAL en zone A ou N
- Zone naturelle indiquée**
- Zone naturelle de golf
  - Zone naturelle d'équipement
  - Zone naturelle de sport et loisirs
  - Zone naturelle touristique 1 (Nt1)
  - Zone naturelle touristique 2 (Nt2)
  - Zone naturelle touristique 3 (Nt3)
  - Zone naturelle - Parcours des animaux (Ntn)
  - Zone naturelle - Stationnement (Ntlp)
  - Zone naturelle - Activités du zoo (Ntlz)
  - Zone naturelle économie
  - Zone naturelle de production d'énergies renouvelables (NEnR)
- Données de contexte**
- Périmètre de l'OAP
  - OAP relatives à l'habitat
  - Autres OAP
  - Carrière
  - ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Trait de côte 2050
  - Trait de côte 2060
  - Aléa recul du trait de côte à 100 ans
  - Bande des 100 mètres
  - Espaces proches du rivage (loi littoral)
  - Bâti
  - Parcelle
  - Limites communales

# PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
 3.2.1 Plan réglementaire

Modification n°3



**MESSANGES**

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 8 352 ème

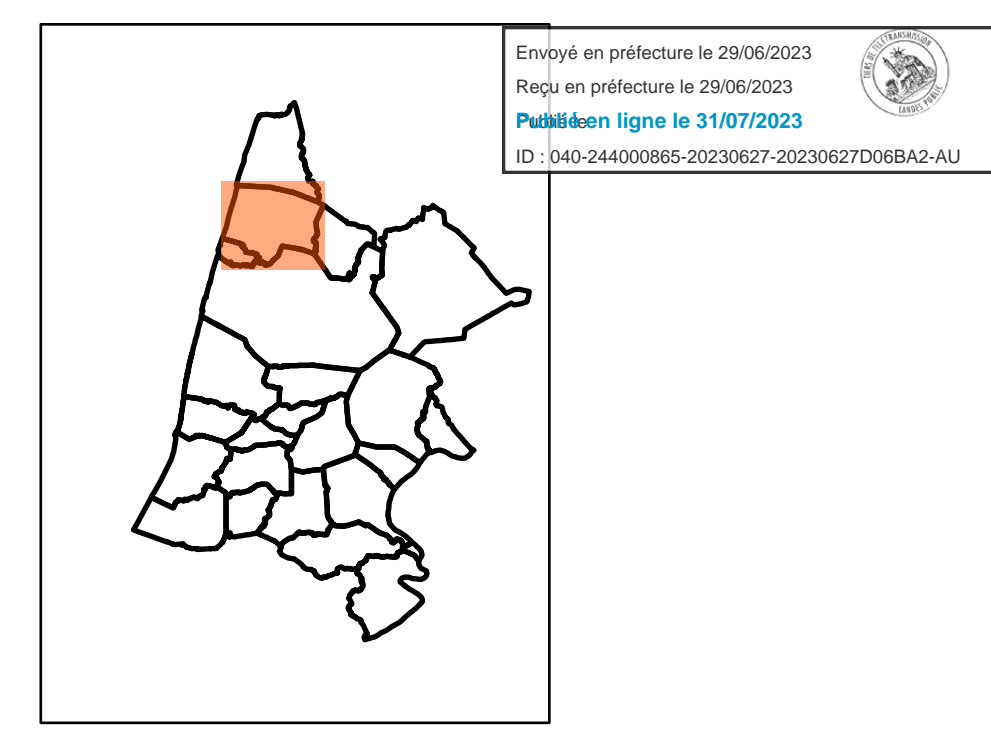
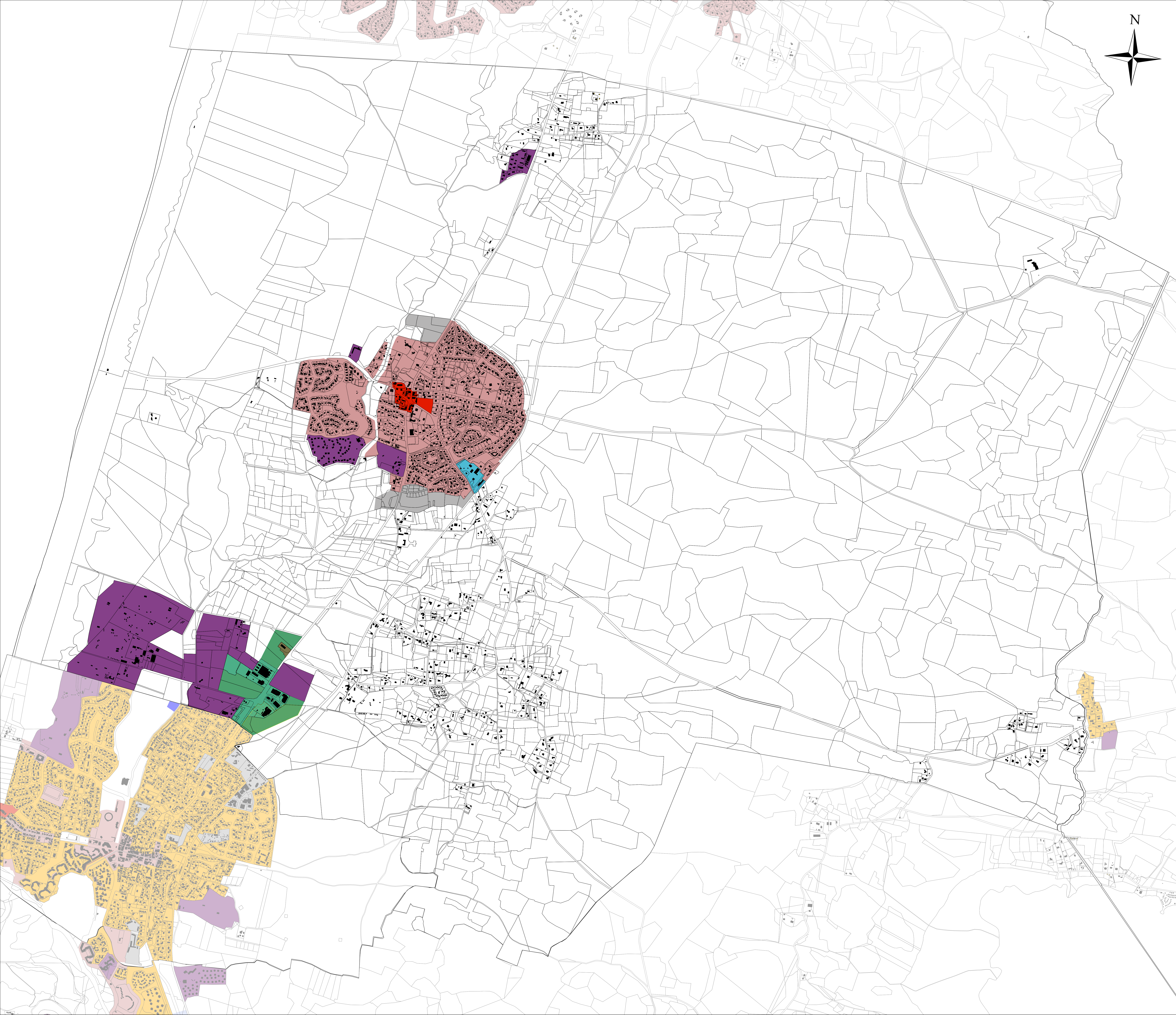
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





- Zone urbaine**
- Zone à risque - Bâtiment à démolir
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions limitées
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions renforcée
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteur commerciaux)
  - Zone urbaine : vocation commerciale exclusive
  - Zone urbaine : vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Zone urbaine : vocation d'hébergements touristiques dominante
  - Zone urbaine : vocation résidentielle exclusive
  - Zone urbaine : vocation d'énergie renouvelable
  - Zone urbaine : vocation de sports et de loisirs
  - Zone urbaine : vocation de golf
  - Zone urbaine : vocation d'activités économiques dominante, dont :
  - Espace de proximité
  - Espace d'équilibre
  - Espace stratégique
  - Implantation ponctuelle locale
  - Périmètre de mixité sociale
- Linéaire commerciaux (pointillés blancs)**
- Interdiction de changement de destination des commerces en logement en RDC
  - Linéaires commerciaux
- Secteur de développement en zone U ou AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation**
- Secteur soumis à OAP valant règlement (économie)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (golf)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (hébergement hôtelier et touristique)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (habitat)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (habitat et espace public)
  - Secteur plan masse valant règlement
- Zone 2AU : urbanisation soumise à modification ou révision du PLU**
- Secteur de projet économie (fermé)
  - Secteur de projet habitat (fermé)
  - Secteur de projet loisirs (fermé)
- Zone Agricole ou Naturelle**
- 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 sportive et de loisirs
  - STECAL en zone A ou N destinée à l'accueil ou sédentarisation des gens du voyage
  - Bâtiment susceptible de changer de destination
- Périmètre de ZACOM**
- Périmètre de ZACOM
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle
- Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**MESSANGES**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.2 Mixité des fonctions

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 8 352 ème

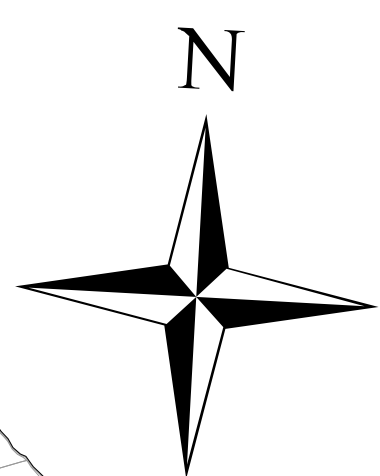
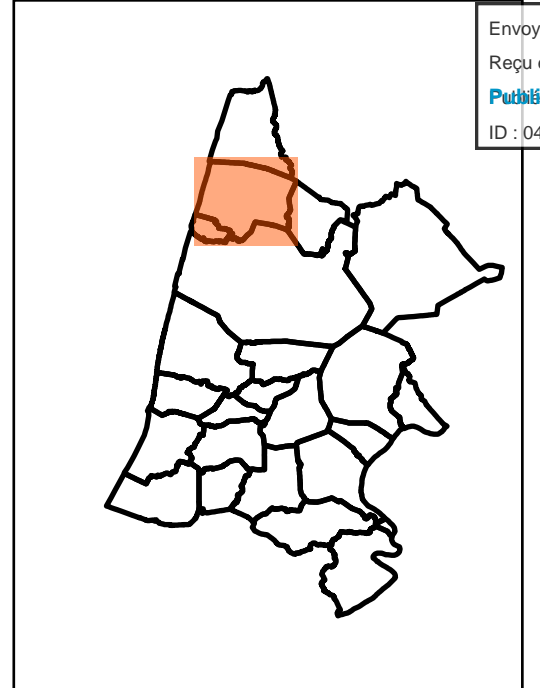
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





## Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions peut se faire dans le prolongement du bâti existant

Hors agglomération, l'implantation des constructions par rapport à l'autoroute et aux routes nationales et départementales de catégories 1, 2, 3 et 4 est régie par le règlement écrit.

- Non réglementé
- Toute construction doit être implantée à l'alignement
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul de 5 mètres maximum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée avec un retrait compris entre 3 mètres et 5 mètres maximum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum. Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465. Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée à 10 mètres le long de la RD810
- Toute construction doit être implantée en retrait de 12 mètres minimum
- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40m depuis l'alignement des voies de circulation ou à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapau existantes à la date d'approbation du PLUI (accès en pleine propriété ou en servitude de passage).
- Toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement. Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum ou de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas le recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.
- 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). Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé aux piétons

### Règles d'implantations liées aux Etudes Amendement Dupont (Annexes PLUI)

- Implantation à 75 m depuis l'axe de l'autoroute
- Implantation à 70 m depuis l'axe de l'autoroute
- Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 810
- Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 824
- Implantation à 35 m par rapport à l'alignement de la RD 810
- Implantation à 35 m depuis l'axe de la RD 810
- Secteur plan masse valant règlement
- OAP valant règlement
- Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI

### Données de contexte

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Bâti
- Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**MESSANGES**

## PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
 3.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 8 352 ème

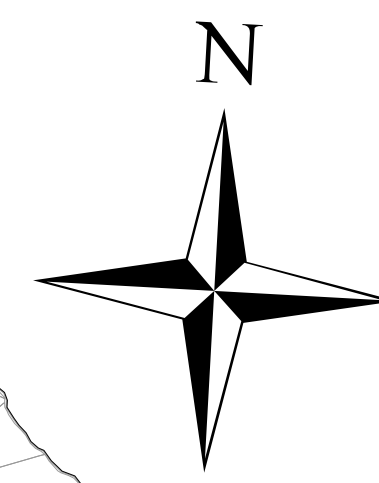
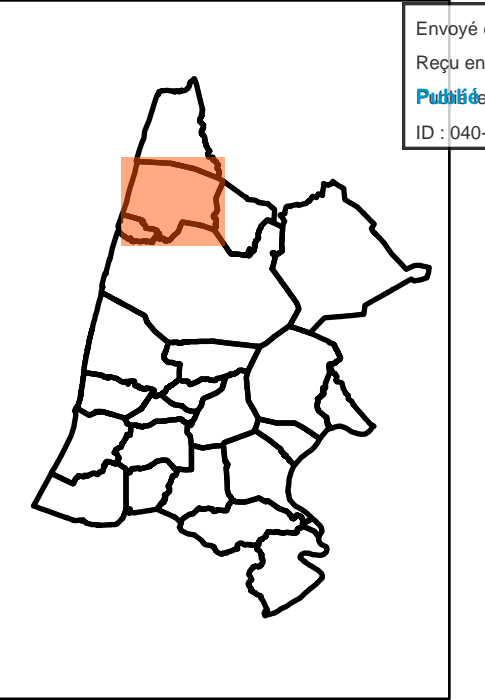
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Non réglementé.
  - Règles particulières sur la commune de Labenne
  - Implantation sur au moins une limite séparative.
  - En cas de retrait, il sera au minimum de H/2 et 3 mètres
  - Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres sauf règles particulières (cf. règlement écrit)
  - Retrait de 3 mètres minimum
  - Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites
  - Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites
  - Retrait de H/2 avec un minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives
  - Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres ou sur limite séparative, en continu ou en semi-continu, sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement
  - Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres. Dans le secteur limité à R+1, les constructions neuves comportant un étage ou les surélévations de constructions existants sont soumises aux règles suivantes : Les ouvertures extérieures situées à l'étage, d'une surface supérieure à 1 m<sup>2</sup> au niveau de l'embrasure, devront être situées à un minimum de 10m des limites séparatives. La mesure de cette distance sera effectuée sur la base d'une ligne fictive horizontale perpendiculaire à l'embrasure de l'ouverture, en tout point, jusqu'à l'intersection avec la limite séparative. Les balcons et terrasses accessibles sont soumis aux mêmes dispositions, la distance étant mesurée perpendiculairement aux côtés et à partir de l'extérieur des ouvrages. Seules les ouvertures réalisées en verre opaque sur chassis fixe pourront déroger au recul de 10m par rapport aux limites séparatives (la règle générale s'appliquera alors).
  - Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives. Au-delà des 17 mètres à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 4 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à la limite de fond
  - Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée sur limites séparatives. Au-delà des 17 mètres à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite de fond. Pour les façades sur rue larges 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 et limitée à l'ensemble formé par le rez-de-chaussée et le premier étage. Exception : Sur limite latérale avec un terrain classé en secteur 25% d'emprise au sol ou en secteur 20% d'emprise au sol, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.
  - Sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la limite de fond.
  - Implantation en retrait (H/2 avec un minimum de 4 mètres) des limites séparatives dans une bande de 10 à 40 mètres par rapport aux voies de circulation
  - OAP valant règlement
  - Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
  - Secteur plan masse valant règlement
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle
- Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**MESSANGES**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

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

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 8 352 ème

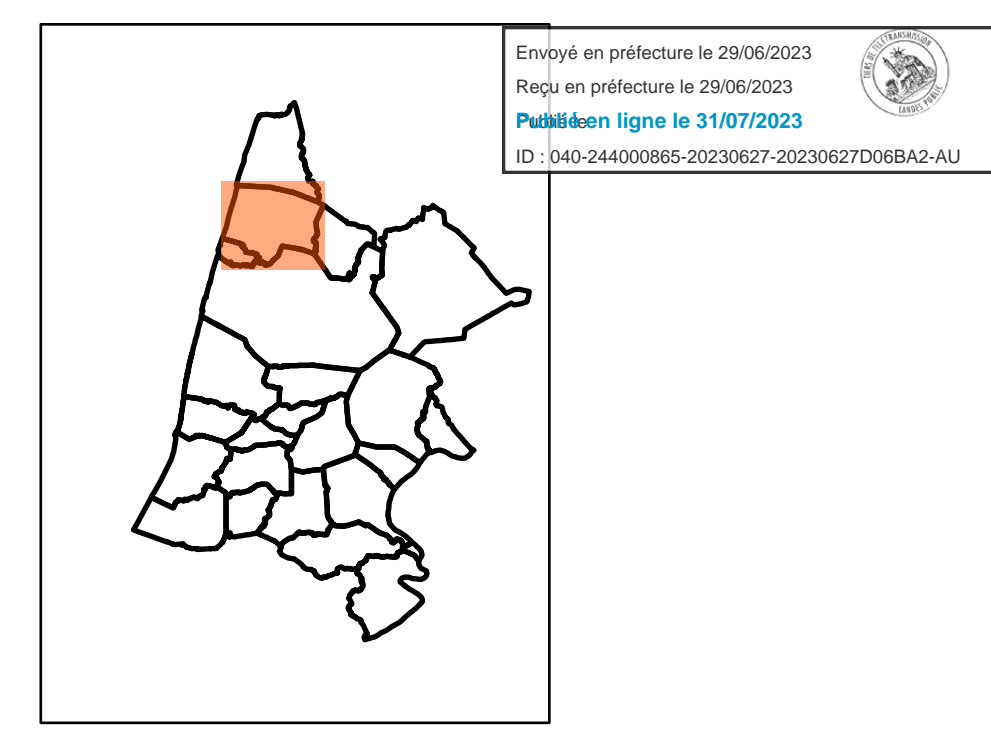
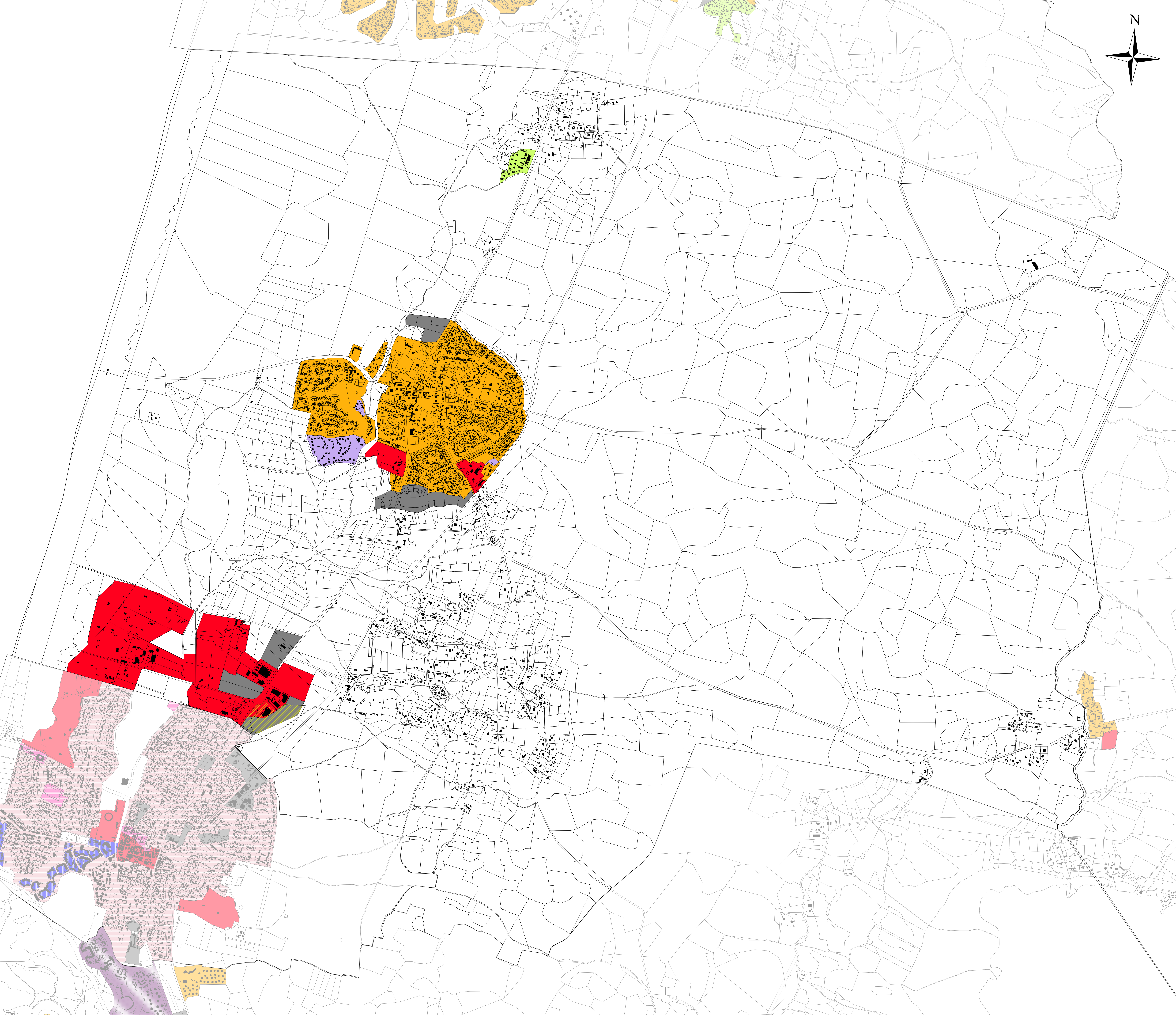
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Emprise au sol maximale des constructions**  
 La définition et la méthode de calcul de l'emprise au sol des constructions est indiquée dans le lexique du règlement écrit.

- Non réglementé. Règles particulières sur la commune de Labenne
- 80 %
- 70 %
- 60 %
- 50 %
- 47 %
- 40 %
- 35 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)
- 32 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)
- 30 %
- 25 %
- 22%
- 20 %
- 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 %
- 5% d'emprise au sol et les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>). Les piscines et les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m<sup>2</sup> chacune.
- 2 %
- Emprise au sol variable selon la taille des terrains (cf. règlement écrit)
- 0% sauf travaux de mises aux normes ou extensions limitées à Labenne (cf. règlement écrit)
- OAP valant règlement
- Périmètre d'emprise résiduelle
- Secteur plan masse valant règlement
- Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI

- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**MESSANGES**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.5 Emprise au sol des constructions

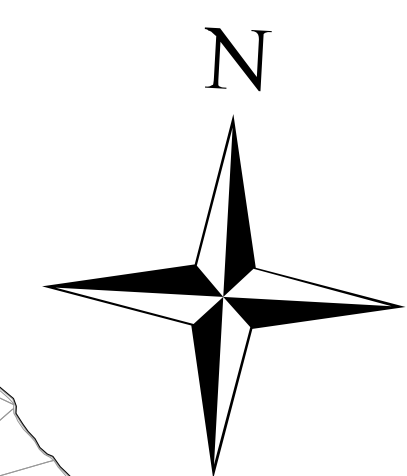
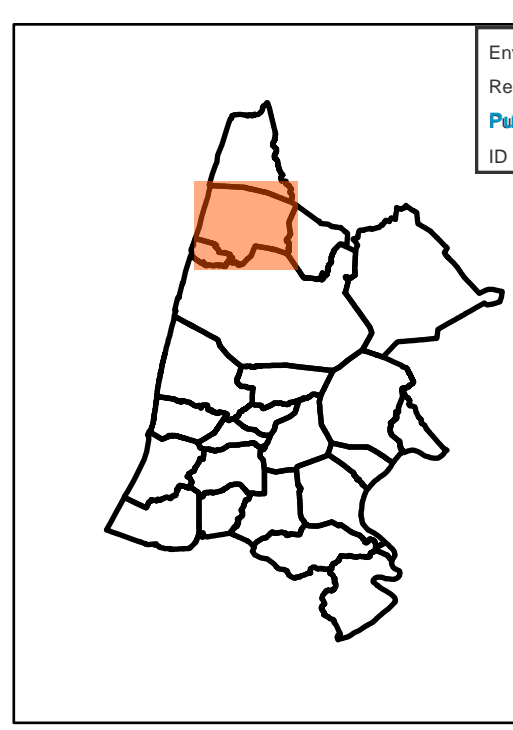
Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 8 352 ème





**Hauteur des constructions**

- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 4 mètres
  - 4 mètres à l'égout du toit (E) ou à l'acrotère +(A)
  - 6 mètres au faîtage (F) : RDC ou dans le prolongement de l'existant
  - 6 mètres E et A 8 mètres au faîtage (F) et 6 mètres sur une longueur de 4 mètres si bâtiment implanté en limite
  - 6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faîtage > R+1 ou dans le prolongement de l'existant
  - 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
  - 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
  - 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.
  - 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.
  - 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
  - 12 mètres à l'égout et à l'acrotère + 16 mètres au faîtage > R+3+c ou dans le prolongement de l'existant
  - R+1+C ou R+2 en atique avec dernier niveau représentant 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment autorisée
  - 15 mètres au faîtage
  - Non réglementé
  - -Pour les activités et équipements : Non réglementé
  - -Pour les constructions à usage d'habitation : 6 m à l'égout, 8 au faîtage
  - Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1), et 8 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en atique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
  - Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1) et 10 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en atique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
  - Hauteur de façade comprise entre 3 m et 9 m à l'égout et 12,5 m au faîtage ou à l'acrotère (R+2+Combles ou R+2+Attique). Si le bâtiment comprend un toit terrasse, le dernier étage (12,5m à l'acrotère) sera traité en atique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Pour la commune de SOUSTONS, la hauteur est uniquement calculée à l'égout.
- OAP valant règlement
  - Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "géle" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.6 Hauteur des constructions

Modification n°3



**MESSANGES**

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadu/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadu/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 8 352 ème

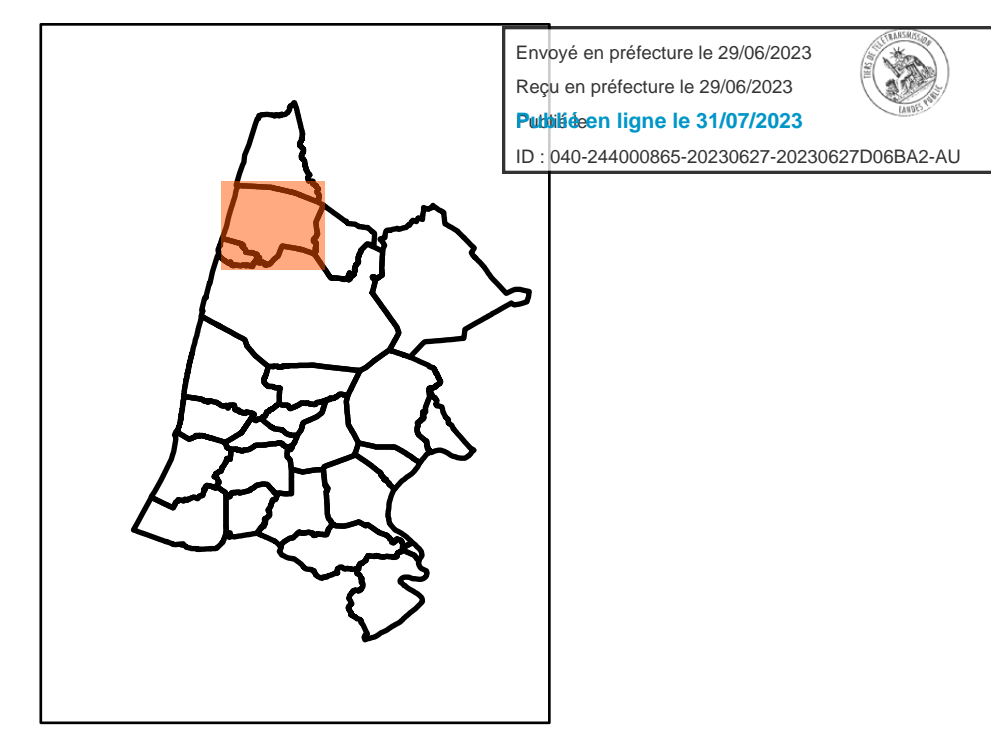
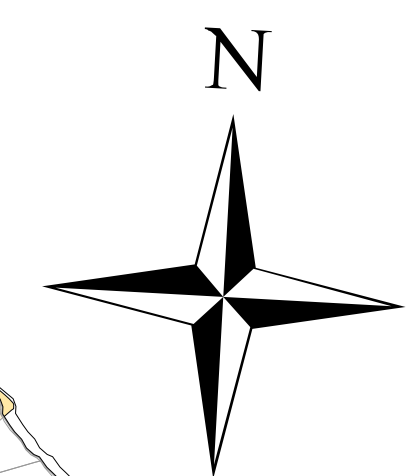
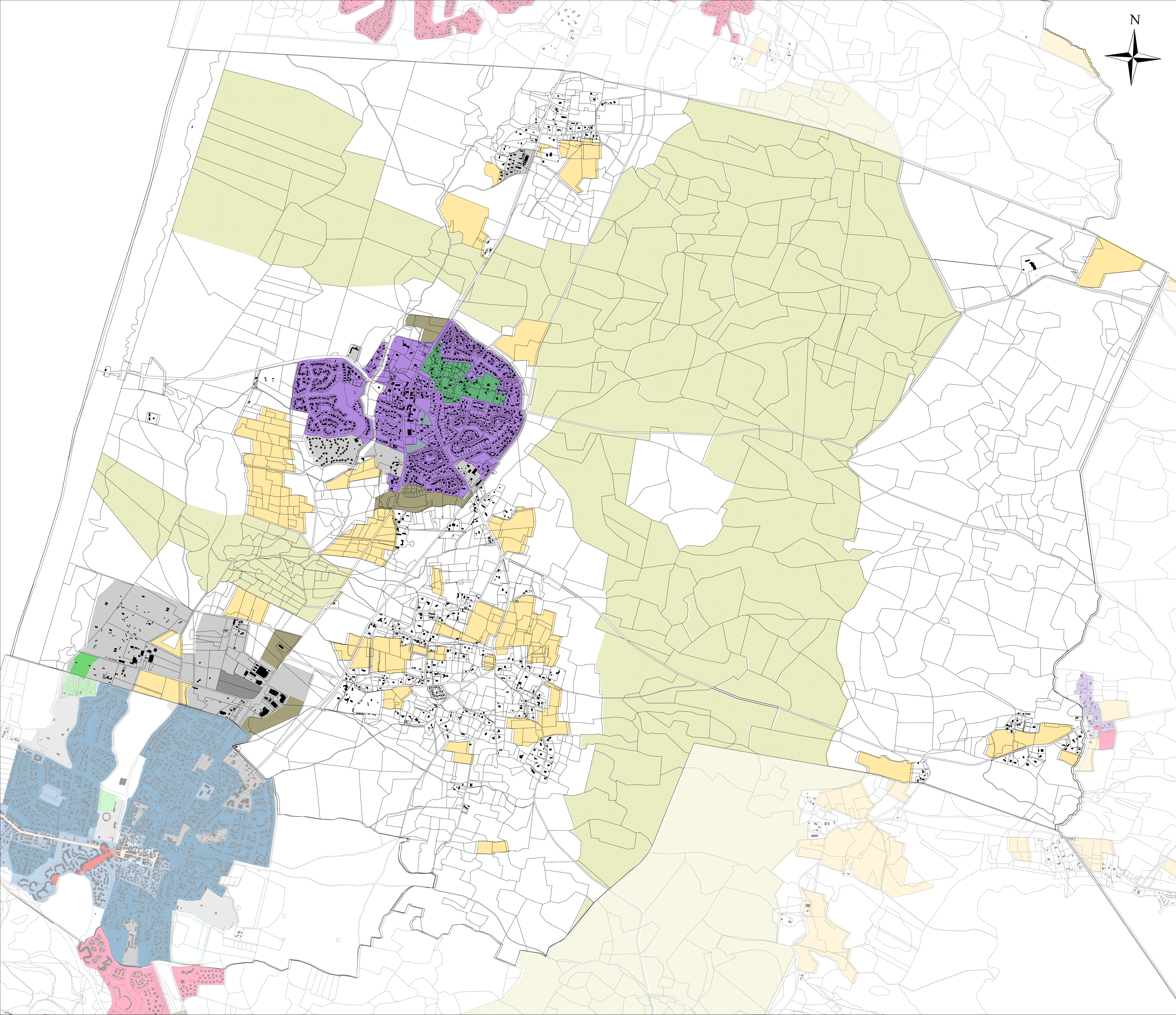
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Prescriptions liées au patrimoine**

**Patrimoine bâti et végétal**

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

**Patrimoine bâti :**

• Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

**Qualité architecturale des constructions**

- Degré 1.1 - Soorts-Hossegor : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP)
- Degré 1.2 - Hors SPR
- Degré 1.3
- 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 - Seignosse : Tissu urbain et dense du centre bourg
- Degré 2.5 - Seignosse : tissu périphérique au centre bourg
- Degré 2.6 - Seignosse : tissu urbain de Seignosse Océan
- Degré 3 - Habitat et bourgs traditionnels
- Degré 4 - Tissu pavillonnaire
- Degré 5 - Dispositions générales

**Aménagement des terrasses commerciales**

- Secteur 1 : Le village traditionnel, original
- Secteur 2 : La place de la Pergola/place du Moisan et l'avenue du Moisan
- Secteur 3 : La promenade du Mali, place des Tamaris et place du Levant

**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 à protéger
- Alignement d'arbres ou haie à protéger
- Surface naturelle à protéger

**Secteurs avec règle d'espace de pleine terre mentionnés à titre informatif (intégralité de la règle à retrouver dans le règlement écrit)**

- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 20%
- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 40%
- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 50%

**Prescription au titre de la loi littoral**

■ Coupure d'urbanisation à protéger

**Zonage réglementaire**

**Zone urbaine**

- Zone urbaine
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement

**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 agricole (A) et naturelle (N)**

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Bâti
- Parcelle

**MESSANGES**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.7 Plan Patrimoine

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 8 352 ème

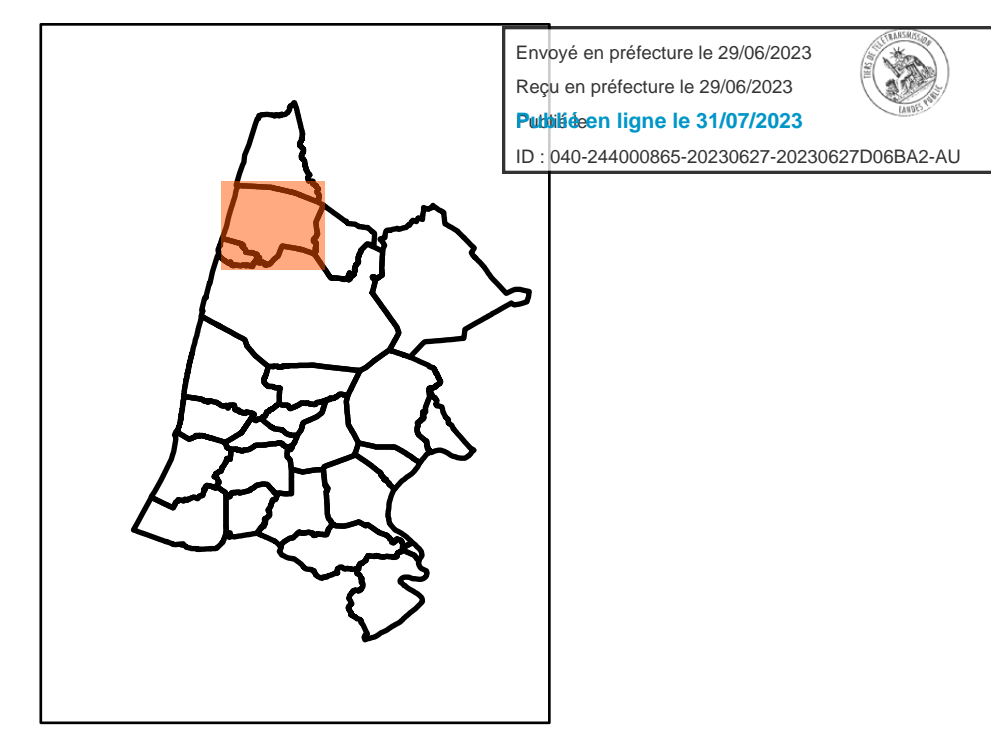
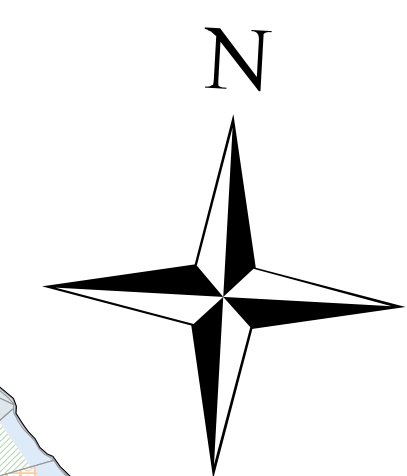
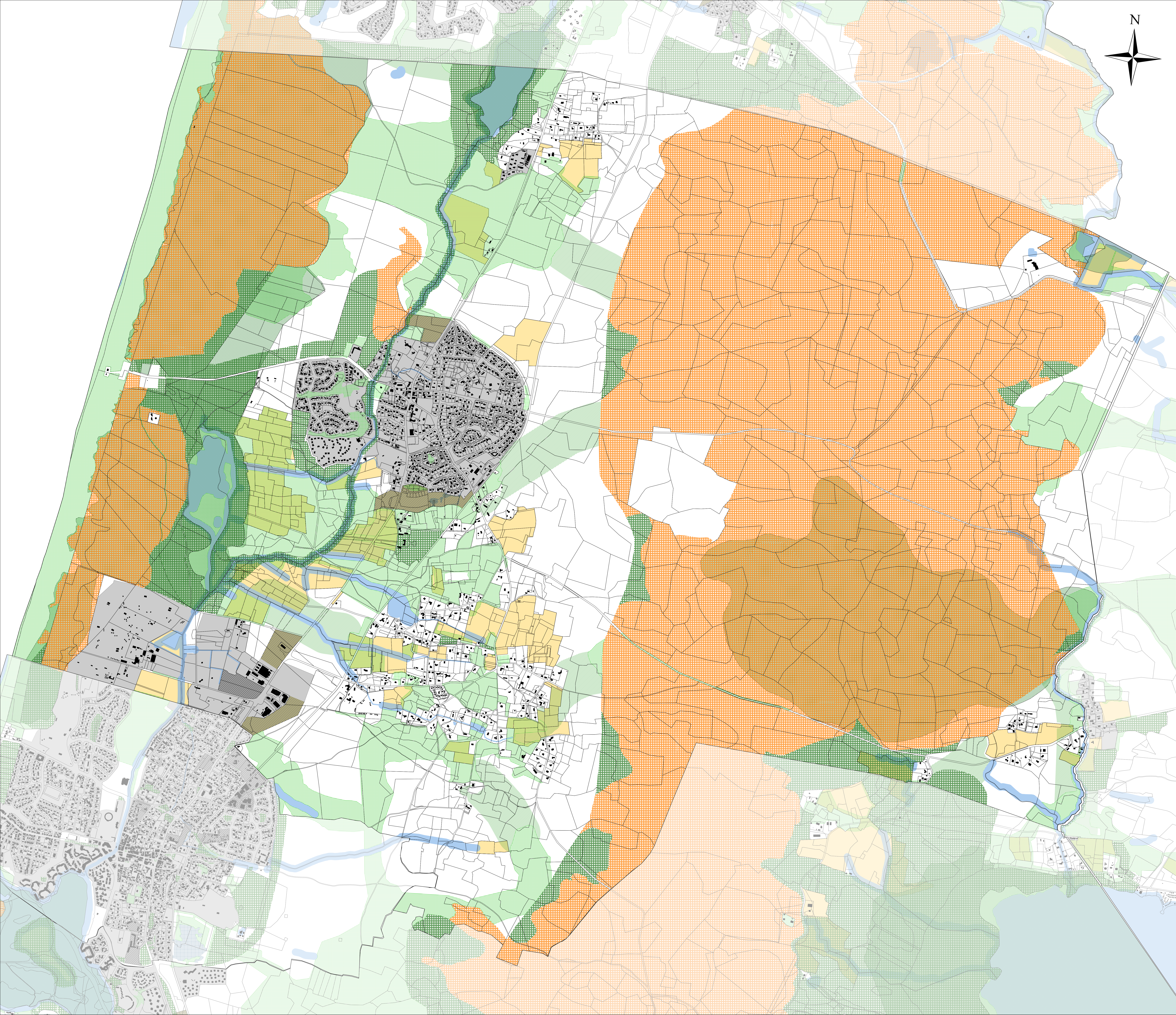
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Prescriptions liées à la TVB**

- Trame verte**
- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
  - Réservoir de biodiversité
  - Corridors extra-urbains
- Corridors en pas japonais**
- Corridor en pas japonais : arbre remarquable
  - Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
  - Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger
- Trame bleue**
- Zone humide
  - 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**
- Zone urbaine
  - Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - Secteur plan masse valant règlement
- 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 PLUj
- Zone agricole (A) et naturelle (N)**
- Zone agricole
  - Zone naturelle
  - STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Bâti
- Parcelle

Cours d'eau et surface en eau : l'emprise des marges de recul autour des plans d'eau, cours d'eau et fossés sera appréciée au regard du bâti et du parcellaire de la donnée BD TOPO (IGN) et non de celle de la donnée cadastrale.

**MESSANGES**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.8 Plan TVB

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 8 352 ème

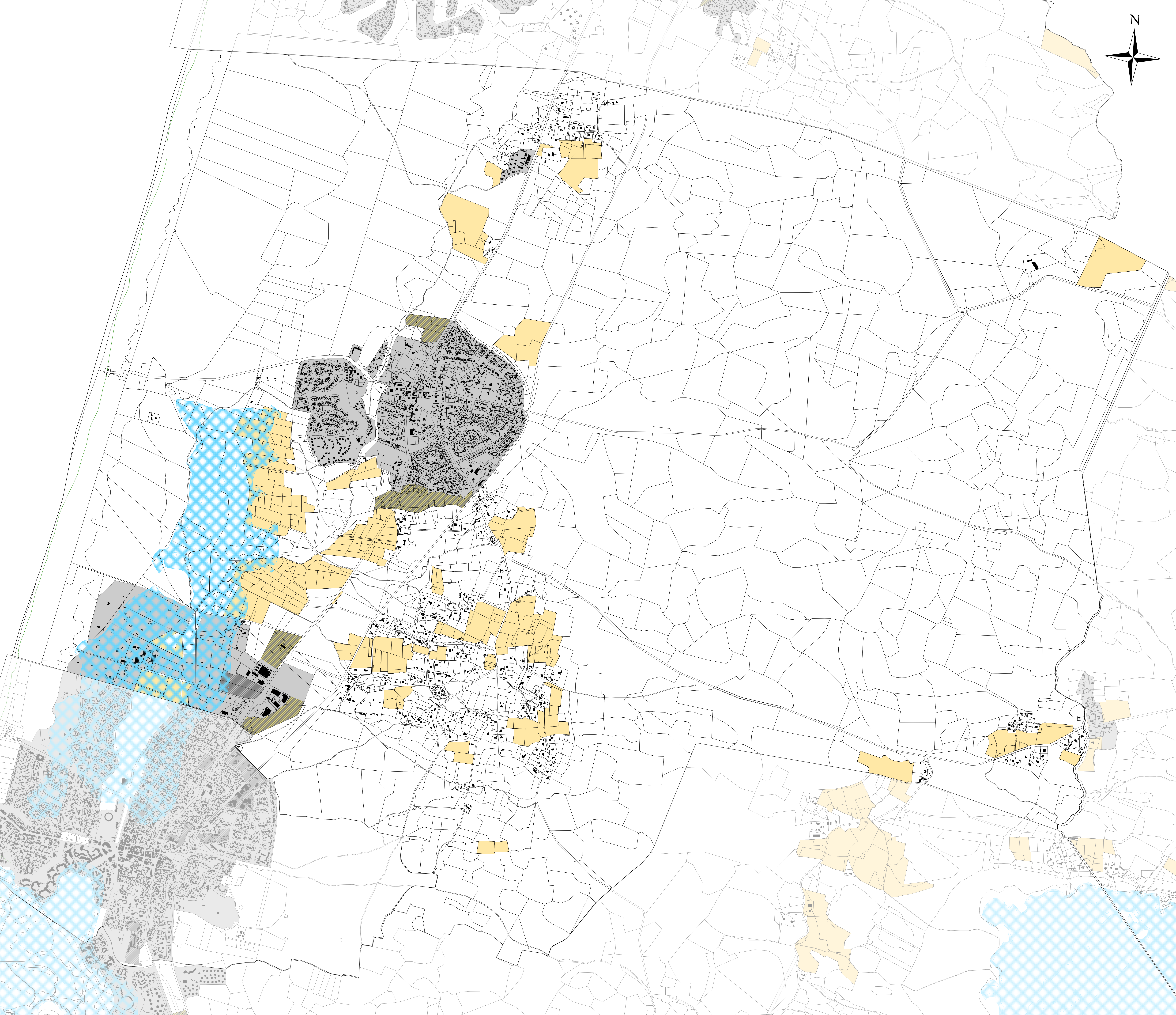
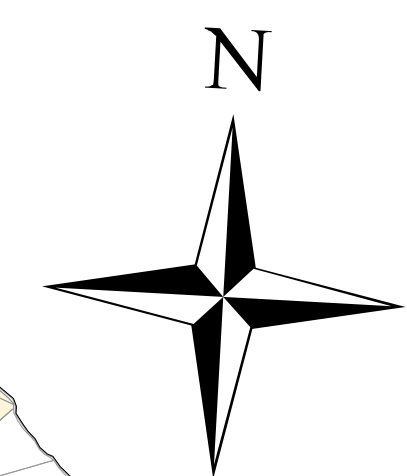
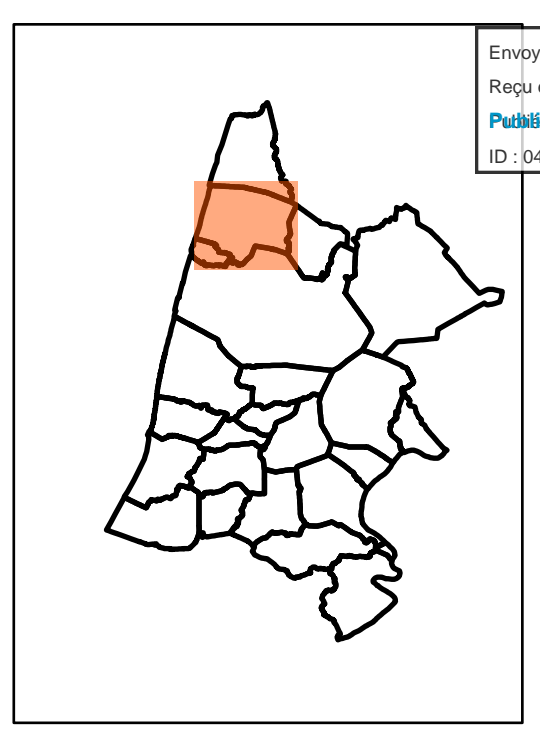


Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Risques**

**Risques liés à l'eau**

- Plan de Prévention du Risque Inondation de Sainte-Marie-de-Gosse
- Zones inondables identifiées dans l'Atlas des Zones Inondables de la DDTM 40

**Risques liés au littoral**

- Zone d'étude du PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge (Rsr)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs submersibles non urbanisés (Rsn)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs urbanisés en aléa faible ou modéré (Zone bleue)
- A titre d'information, aléa submersion à 2m et 3m
- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Aléa recul du trait de côte à 100 ans

**Risque Transport de Matière dangereuse**

- Canalisations de gaz (Risque Transport de Matière Dangereuse)

**Zonage réglementaire**

**Zone urbaine**

- Zone urbaine
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement

**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 agricole (A) et naturelle (N)**

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

**Données de contexte**

- Parcelle
- Bâti

**MESSANGES**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.9.a Plan risques

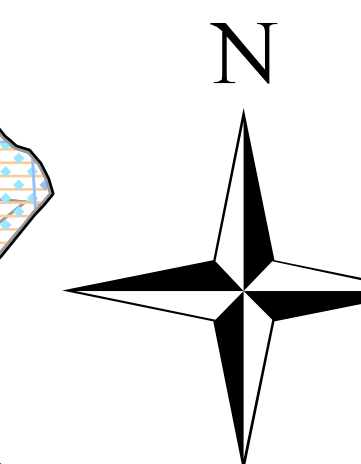
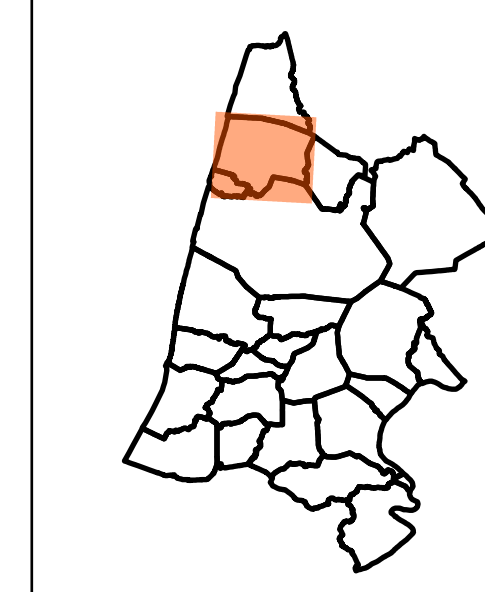
Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadja/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 8 352 ème





### Risques

#### Aléa remontée de nappes

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

#### Aléa feux de forêt

- Aléa feux de forêt fort

### Zonage réglementaire

#### Zone urbaine et à urbaniser

- Zone urbaine et à urbaniser
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement

#### Zone agricole et naturelle (A et N)

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

### Données de contexte

- parcelle
- Bâti

**MESSANGES**

## PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
3.2.9.b Plan aléas

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUI approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2023	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2023	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLUI approuvée	MACS

Echelle : 1 : 11 325 ème

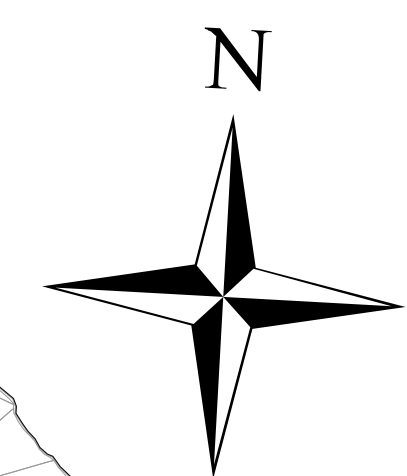
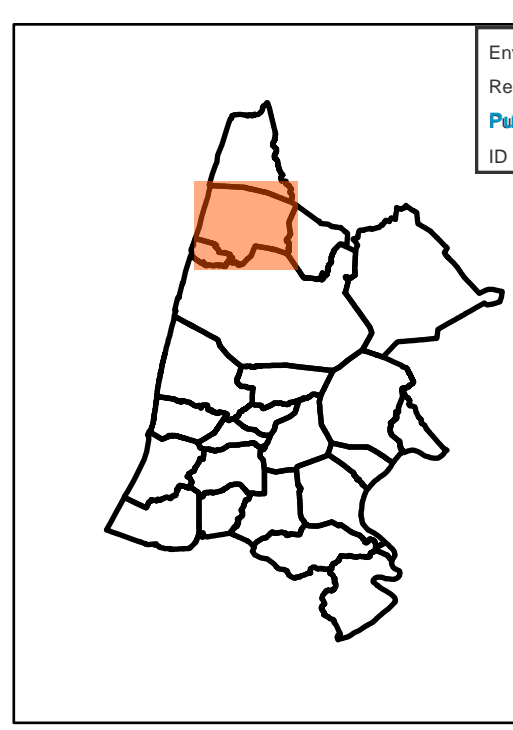
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Légende**

Emplacements réservés

**Données de contexte**

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Bâti
- Parcelle

**Liste des emplacements réservés**

Numéro	libellé	Bénéficiaire	Surface M <sup>2</sup>
MES01	Carrefour à aménager	Commune	2246,27
MES02	Arrêt de bus Yégo	Commune	868,47
MES03	Voie verte	Commune	4949,3
MES04	Piste cyclable	Commune	7626,35
MES05	Extension du cimetière	Commune	1688,73
MES06	Stationnement	Commune	1810,89
MES07	Stationnement	Commune	2234,63
MES08	Elargissement de la voie pour accès SITCOM	Commune	5777,17
MES09	Elargissement de la voie pour accès SITCOM	Commune	8186,76
MES10	Elargissement de la voie pour accès SITCOM	Commune	4700,88
MES11	Carrefour à aménager - élargissement giratoire	Commune	1770,26
MES12	Piste cyclable vers Vieux-Boucaux-les-Bains	Commune	6760,28



**MESSANGES**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.11 Plan des emplacements réservés

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 : 8 352 ème

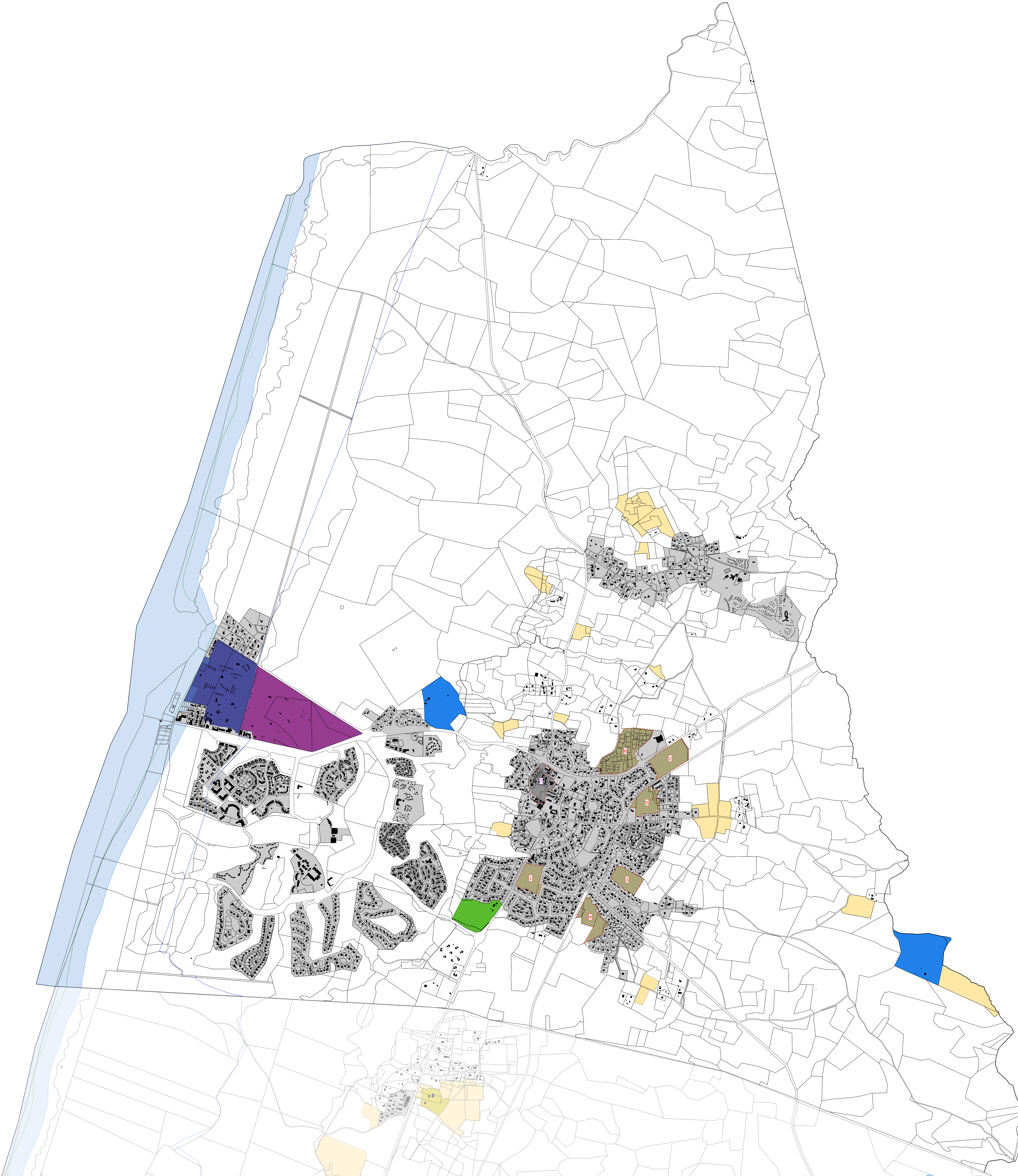
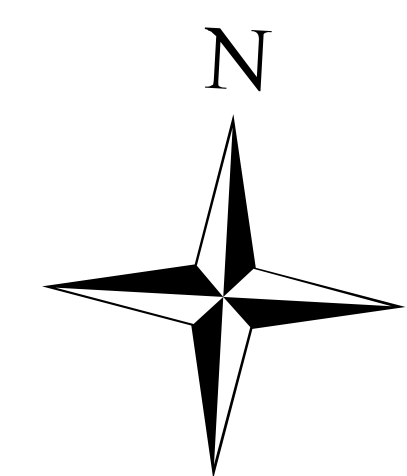
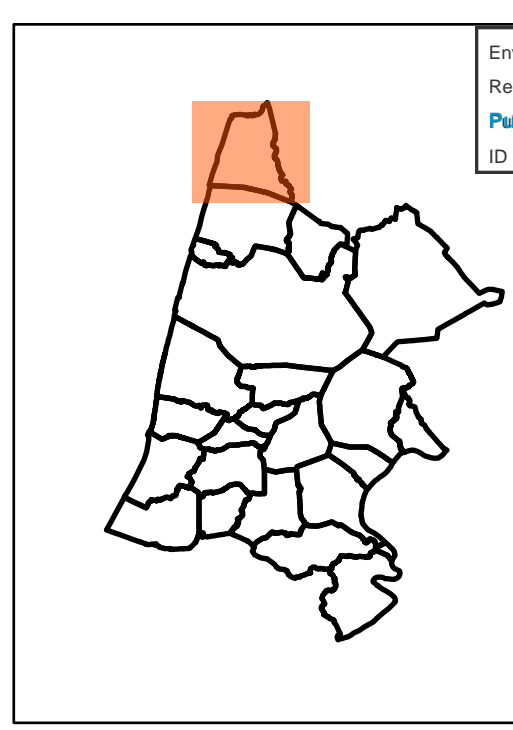
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 22/06/2023





- Zone urbaine**
- Zone urbaine
  - ▨ Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - ▨ Secteur plan masse valant règlement
- 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 agricole et naturelle (A et N)**
- Zone agricole
  - Zone naturelle
  - STECAL en zone A ou N
- Zone naturelle indiquée**
- Zone naturelle de golf
  - Zone naturelle d'équipement
  - Zone naturelle de sport et loisirs
  - Zone naturelle touristique 1 (Nt1)
  - Zone naturelle touristique 2 (Nt2)
  - Zone naturelle touristique 3 (Nt3)
  - Zone naturelle - Parcours des animaux (Ntln)
  - Zone naturelle - Stationnement (Ntlp)
  - Zone naturelle - Activités du zoo (Ntlz)
  - Zone naturelle économie
  - Zone naturelle de production d'énergies renouvelables (NEnR)
- Données de contexte**
- ▭ Périmètre de l'OAP
  - ▭ OAP relatives à l'habitat
  - ▭ Autres OAP
  - ▭ Carrière
  - ▭ ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - ▭ Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Trait de côte 2050
  - Trait de côte 2060
  - Aléa recul du trait de côte à 100 ans
  - Bande des 100 mètres
  - Espaces proches du rivage (loi littoral)
  - Bâti
  - Parcelle
  - Limites communales

**MOLIETS-ET-MAA**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.1 Plan réglementaire

Modification n°3

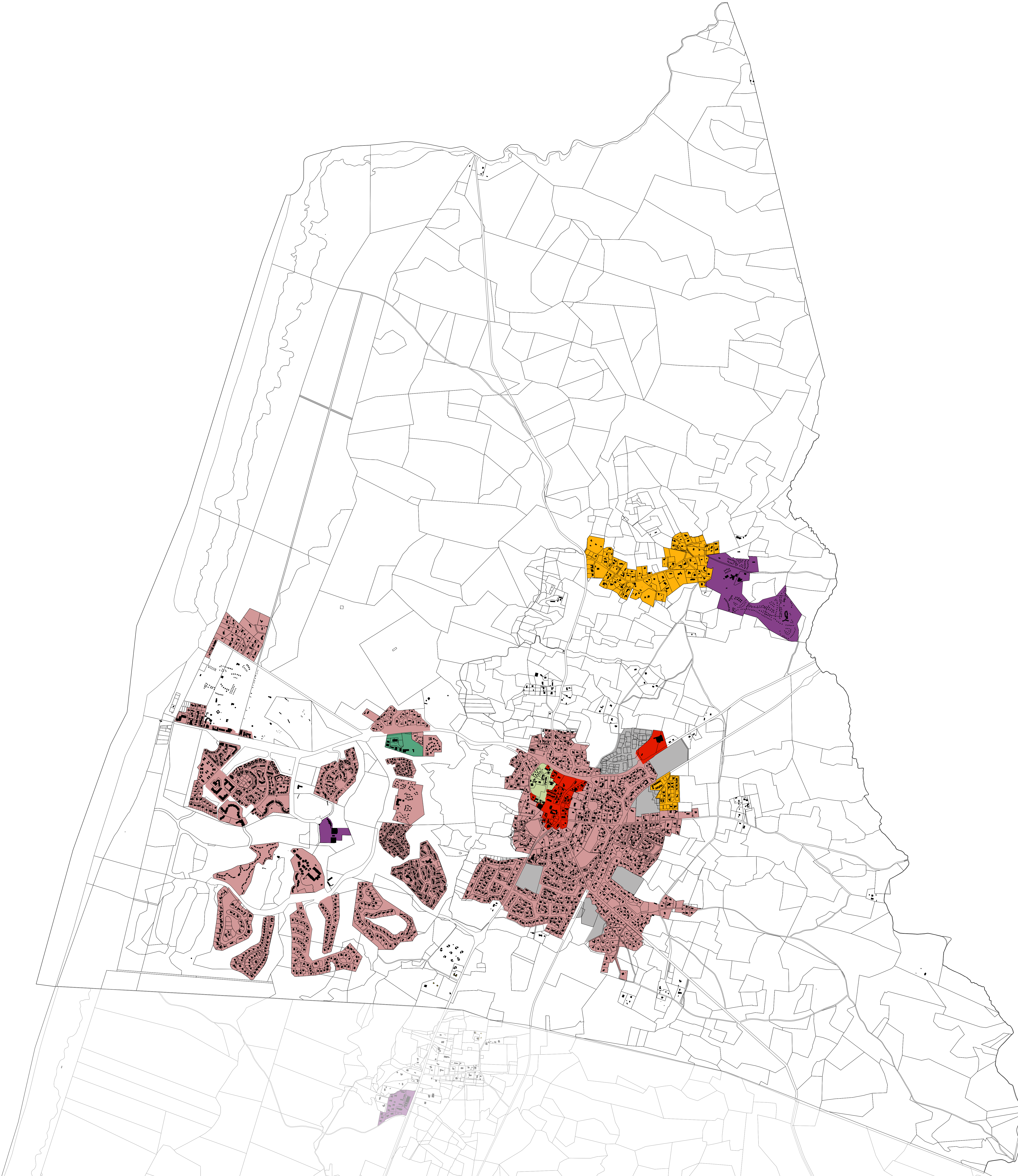
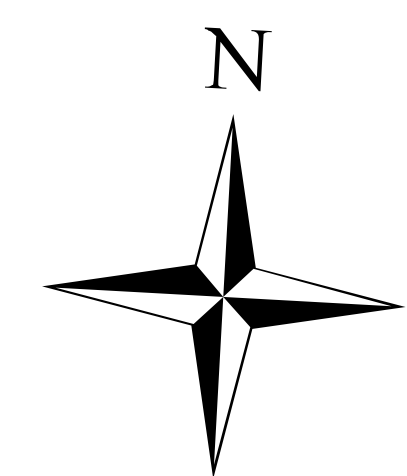
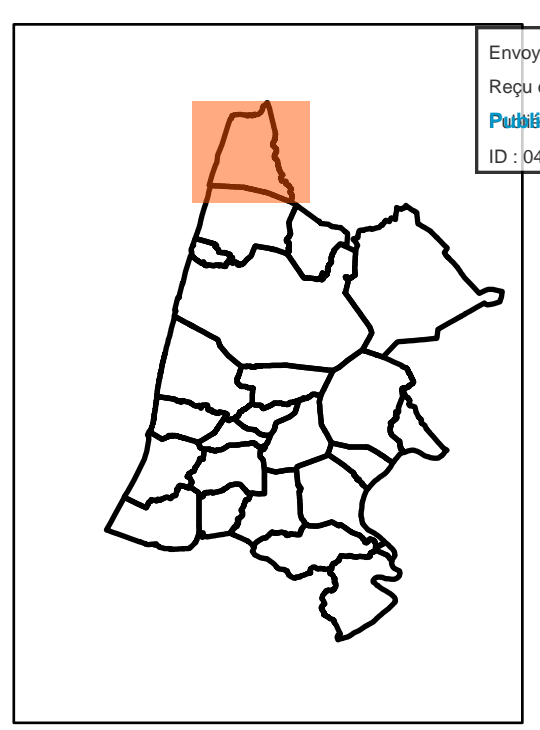


Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadja/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 :9 538 ème







- Zone urbaine**
- Zone à risque - Bâtiment à démolir
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions limitées
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions renforcée
  - Zone urbaine : Mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteur commerciaux)
  - Zone urbaine : vocation commerciale exclusive
  - Zone urbaine : vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Zone urbaine : vocation d'hébergements touristiques dominante
  - Zone urbaine : vocation résidentielle exclusive
  - Zone urbaine : vocation d'énergie renouvelable
  - Zone urbaine : vocation de sports et de loisirs
  - Zone urbaine : vocation de golf
  - Zone urbaine : vocation d'activités économiques dominante, dont :
  - Espace de proximité
  - Espace d'équilibre
  - Espace stratégique
  - Implantation ponctuelle locale
  - Périmètre de mixité sociale
- Linéaire commerciaux (pointillés blancs)**
- Interdiction de changement de destination des commerces en logement en RDC
  - Linéaires commerciaux
- Secteur de développement en zone U ou AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation**
- Secteur soumis à OAP valant règlement (économie)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (golf)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (hébergement hôtelier et touristique)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (habitat)
  - Secteur soumis à OAP valant règlement (habitat et espace public)
  - Secteur plan masse valant règlement
- Zone 2AU : urbanisation soumise à modification ou révision du PLU**
- Secteur de projet économie (fermé)
  - Secteur de projet habitat (fermé)
  - Secteur de projet loisirs (fermé)
- Zone Agricole ou Naturelle**
- 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 sportive et de loisirs
  - STECAL en zone A ou N destinée à l'accueil ou sédentarisation des gens du voyage
  - Bâtiment susceptible de changer de destination
- Périmètre de ZACOM**
- Périmètre de ZACOM
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle
- Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**MOLIETS-ET-MAA**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.2 Mixité des fonctions

Modification n°3

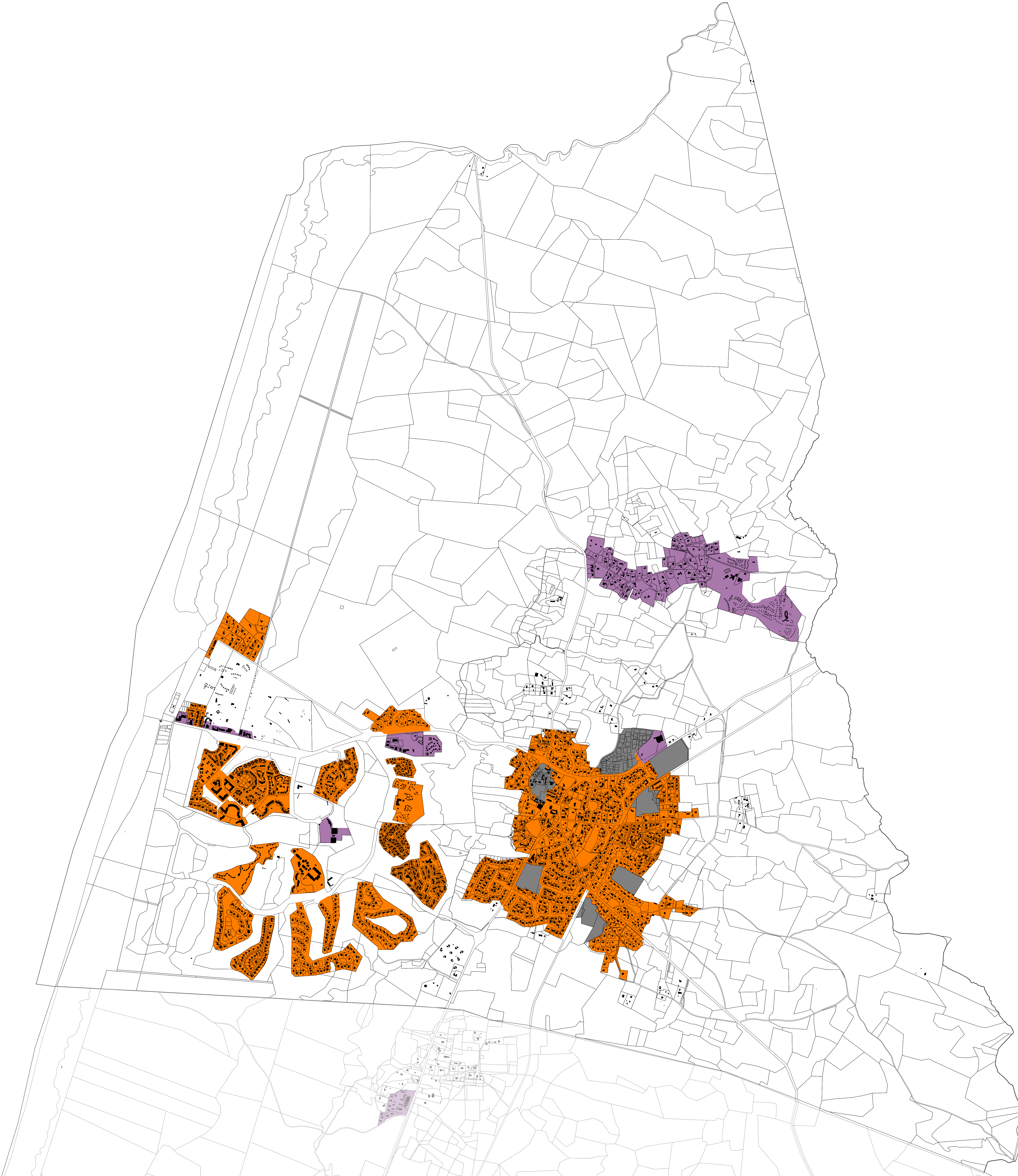
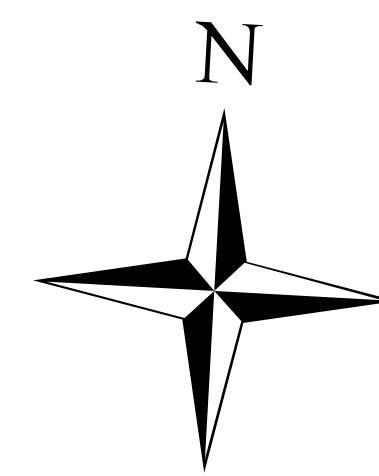
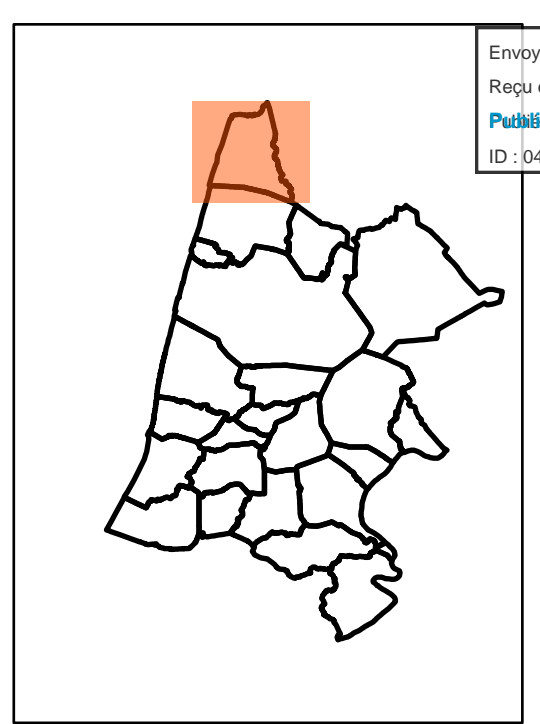


Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 :9 538 ème







### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions peut se faire dans le prolongement du bâti existant

Hors agglomération, l'implantation des constructions par rapport à l'autoroute et aux routes nationales et départementales de catégories 1, 2, 3 et 4 est régie par le règlement écrit.

- Non réglementé
- Toute construction doit être implantée à l'alignement
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul de 5 mètres maximum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée avec un retrait compris entre 3 mètres et 5 mètres maximum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum. Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465. Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée à 10 mètres le long de la RD810
- Toute construction doit être implantée en retrait de 12 mètres minimum
- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40m depuis l'alignement des voies de circulation ou à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUi (accès en pleine propriété ou en servitude de passage).
- Toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement. Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum ou de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas le recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.
- 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). Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé aux piétons
- Toute construction doit être implantée en retrait de 25 mètres minimum

#### Règles d'implantations liées aux Etudes Amendement Dupont (Annexes PLUi)

- Implantation à 75 m depuis l'axe de l'autoroute
- Implantation à 70 m depuis l'axe de l'autoroute
- Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 810
- Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 824
- Implantation à 35 m par rapport à l'alignement de la RD 810
- Implantation à 35 m depuis l'axe de la RD 810
- Secteur plan masse valant règlement
- OAP valant règlement
- Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

#### Données de contexte

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Bâti
- Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**MOLIETS-ET-MAA**

## PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique  
 3.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modification n°3



Versión	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :9 538 ème

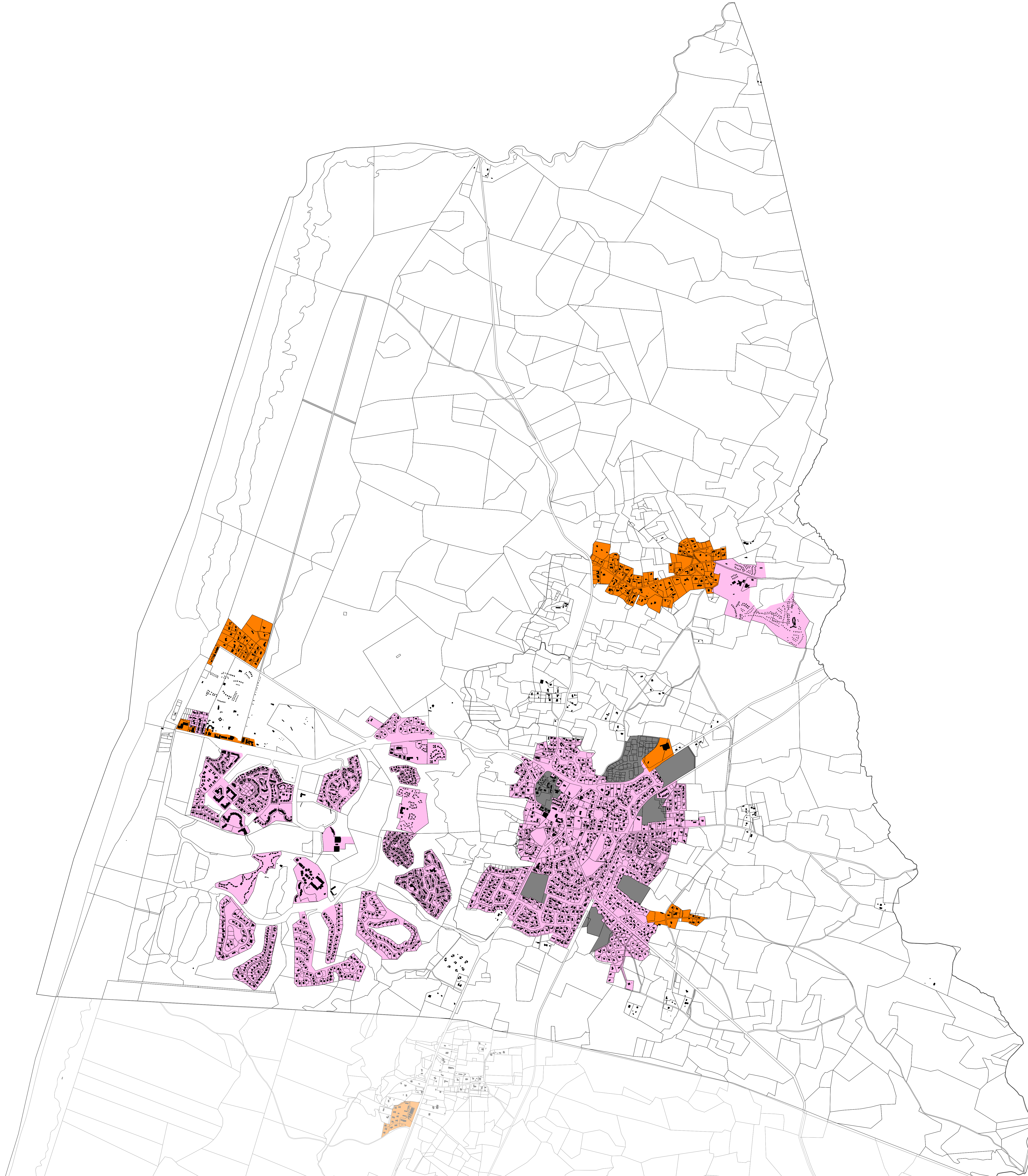
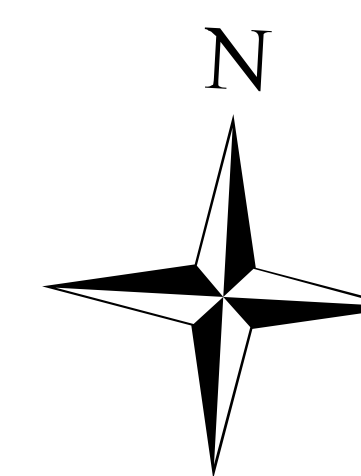
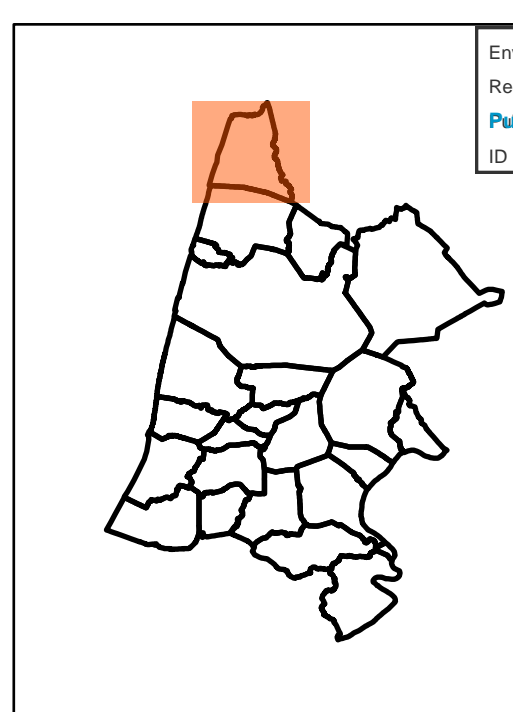
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023





**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Non réglementé.
  - Règles particulières sur la commune de Labenne
  - Implantation sur au moins une limite séparative.
  - En cas de retrait, il sera au minimum de H/2 et 3 mètres
  - Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres sauf règles particulières (cf. règlement écrit)
  - Retrait de 3 mètres minimum
  - Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites
  - Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites
  - Retrait de H/2 avec un minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives
  - Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres ou sur limite séparative, en continu ou en semi-continu, sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement
  - Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres. Dans le secteur limité à R+1, les constructions neuves comportant un étage ou les surélévations de constructions existants sont soumises aux règles suivantes : Les ouvertures extérieures situées à l'étage, d'une surface supérieure à 1 m<sup>2</sup> au niveau de l'embrasure, devront être situées à un minimum de 10m des limites séparatives. La mesure de cette distance sera effectuée sur la base d'une ligne fictive horizontale perpendiculaire à l'embrasure de l'ouverture, en tout point, jusqu'à l'intersection avec la limite séparative. Les balcons et terrasses accessibles sont soumis aux mêmes dispositions, la distance étant mesurée perpendiculairement aux côtés et à partir de l'extérieur des ouvrages. Seules les ouvertures réalisées en verre opaque sur chassis fixe pourront déroger au recul de 10m par rapport aux limites séparatives (la règle générale s'appliquera alors).
  - Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives. Au-delà des 17 mètres à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 4 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à 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 à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite de fond. Pour les façades sur rue larges 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 et limitée à l'ensemble formé par le rez-de-chaussée et le premier étage. Exception : Sur limite latérale avec un terrain classé en secteur 25% d'emprise au sol ou en secteur 20% d'emprise au sol, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.
  - Sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la limite de fond
  - Implantation en retrait (H/2 avec un minimum de 4 mètres) des limites séparatives dans une bande de 10 à 40 mètres par rapport aux voies de circulation
  - OAP valant règlement
  - Secteur de développement économique 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 loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
  - Secteur plan masse valant règlement
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Bâti
  - Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

**MOLIETS-ET-MAA**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

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

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadis/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadis/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 :9 538 ème

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



Sources: Cadastre DGFIP 2022

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2023