

Émis en préfecture le 29/06/2023  
 Révisé en préfecture le 29/06/2023  
 Publié en ligne le 10/07/2023  
 ID : 1043-24-000095-20230627-20230627-D018A3-AU

**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
SAU01	Agrandissement du groupe scolaire	Commune	3500,08
SAU02	Voie nouvelle	Commune	411,34
SAU03	Aménagement d'un carrefour	Commune	205,65
SAU04	Élargissement de voie	Commune	246,1
SAU05	Agrandissement de la voie et chemin piéton d'une largeur de 10 m	Commune	8296,79
SAU06	Création d'un chemin piéton (emprise 3 m)	Commune	95,5
SAU07	Équipement d'intérêt public	Commune	2149

**SAUBUSSE**

**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

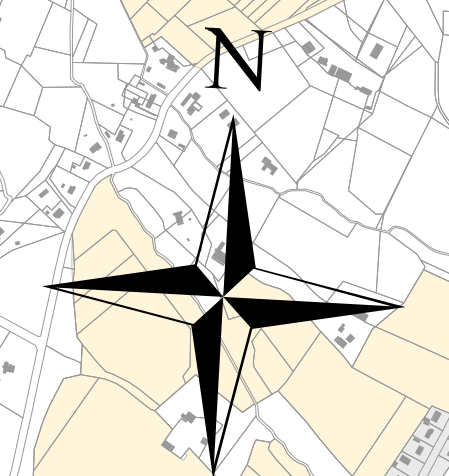
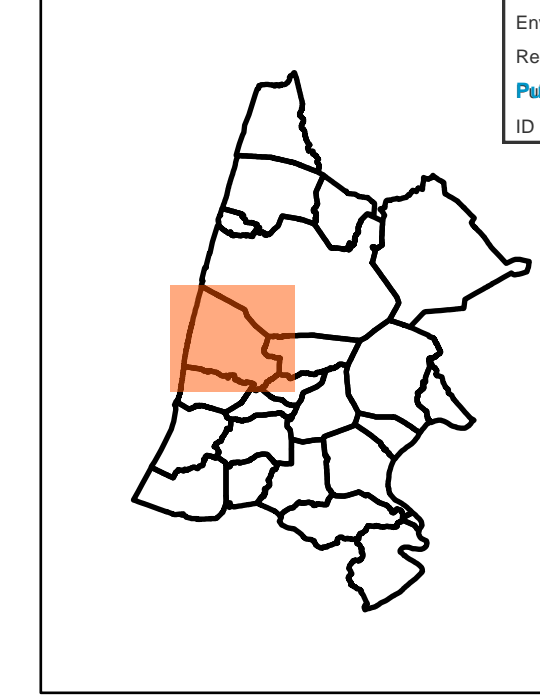
Echelle : 1 : 6 487 ème

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 (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



**SEIGNOSSE**

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 :10 078 ème

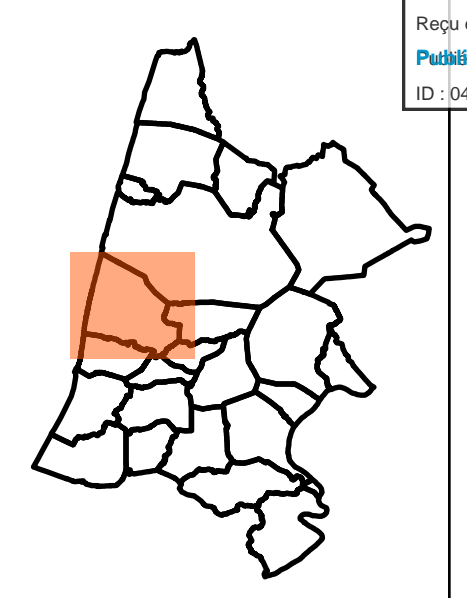
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



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

**SEIGNOSSE**

**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	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 :10 078 ème

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



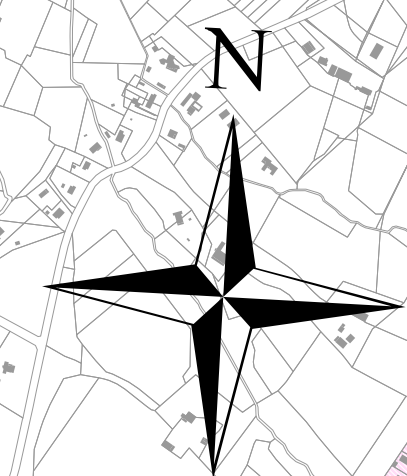
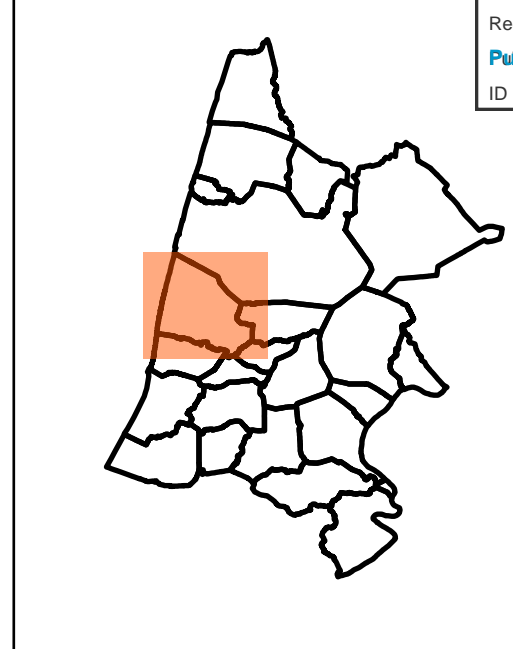
Sources: Cadastre DGFIP 2022

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

**SEIGNOSSE**

**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	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 : 10 078 ème

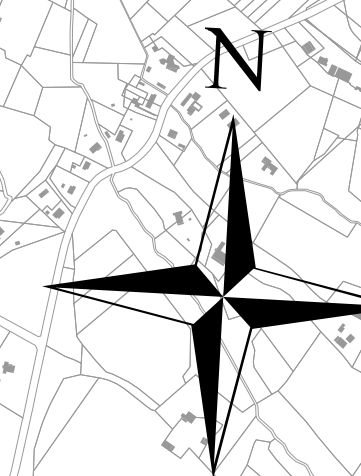
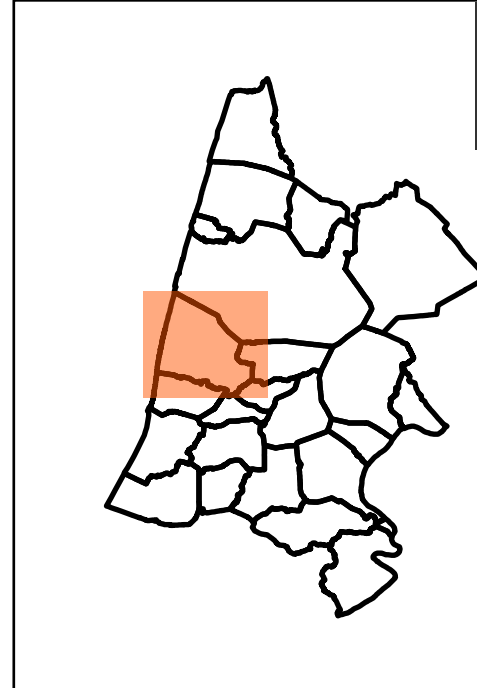
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



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



SEIGNOSSE

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 :10 078 ème

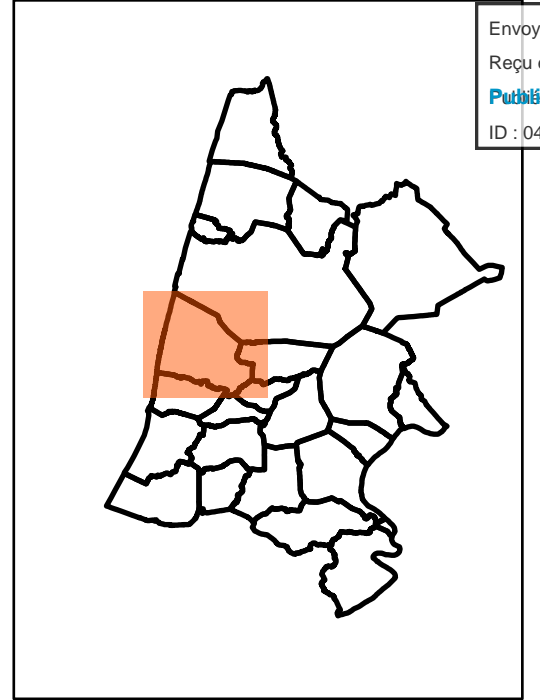
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



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 PLUi
  - Secteur de développement habitant 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  
 3.2.6 Hauteur des constructions

Modification n°3



**SEIGNOSSE**

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 :10 078 ème

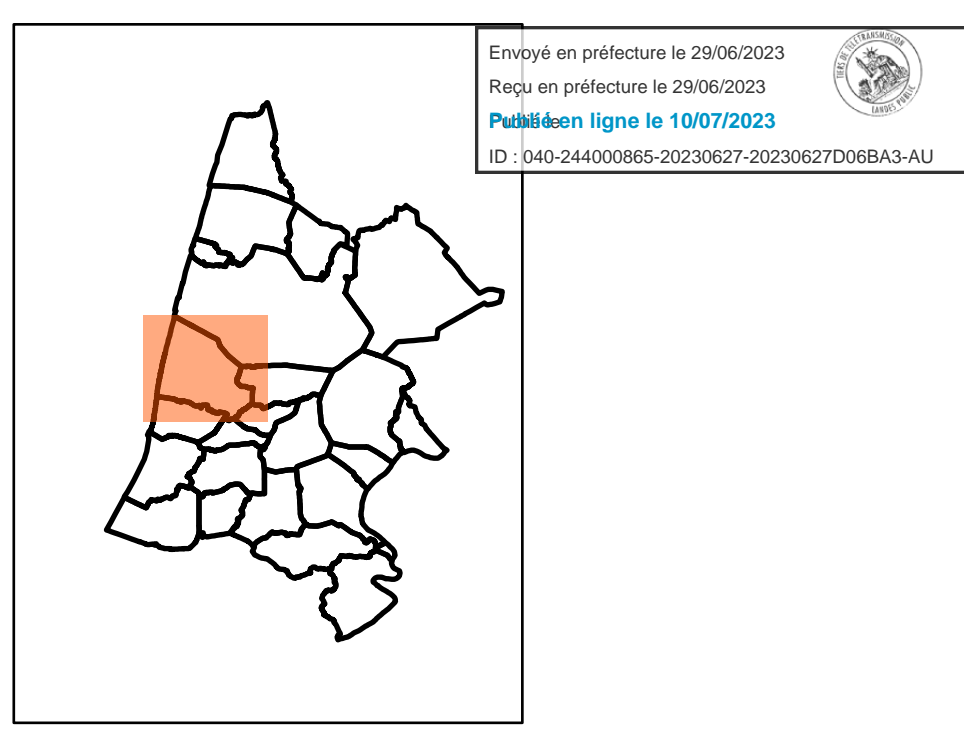
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

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





Établi en préfecture le 20/06/2023  
 Projet en préfecture le 20/06/2023  
 Publiques ligne le 16/07/2023  
 ID : 1043-24-000005-20230627-20230627-D0MBA3-AU



**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, 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

**SEIGNOSSE**

**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 :10 078 ème

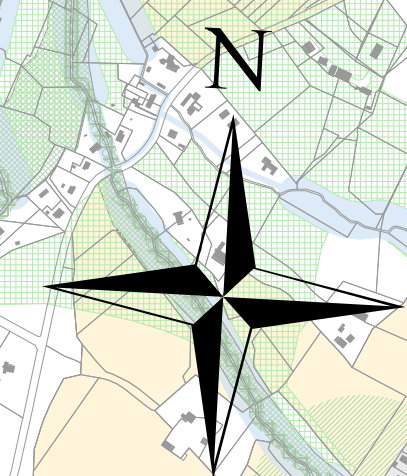
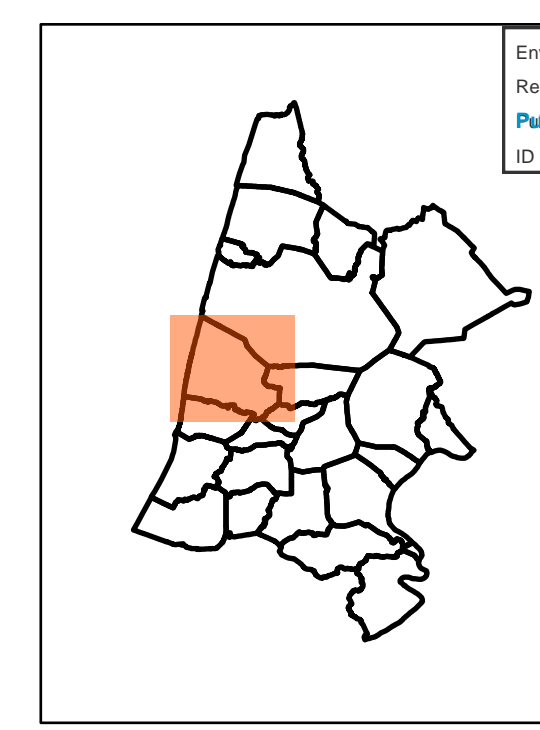
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



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.

**SEIGNOSSE**

**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 PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 :10 078 ème

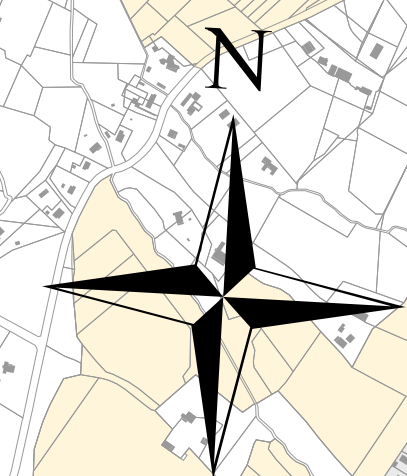
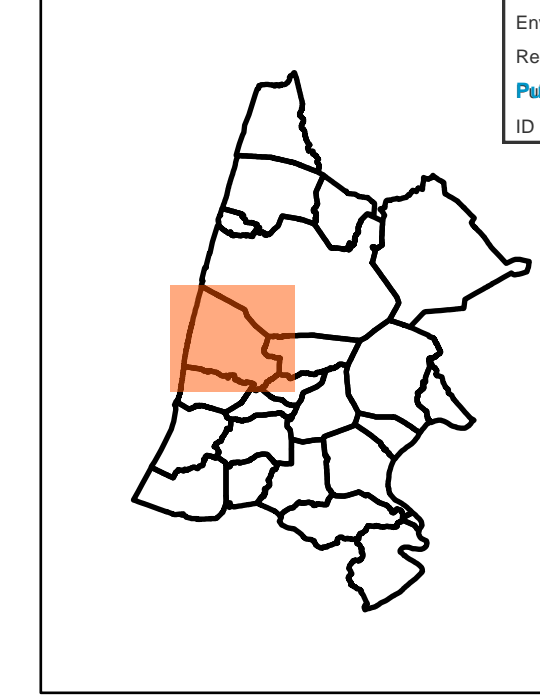
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



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



SEIGNOSSE

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 :10 078 ème

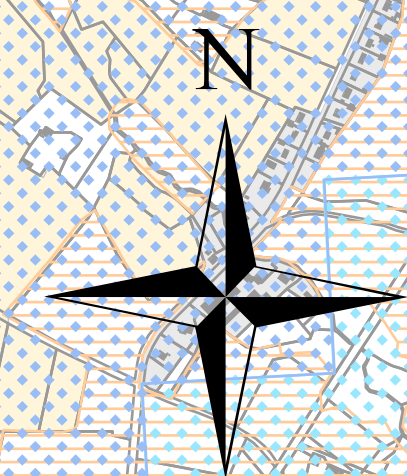
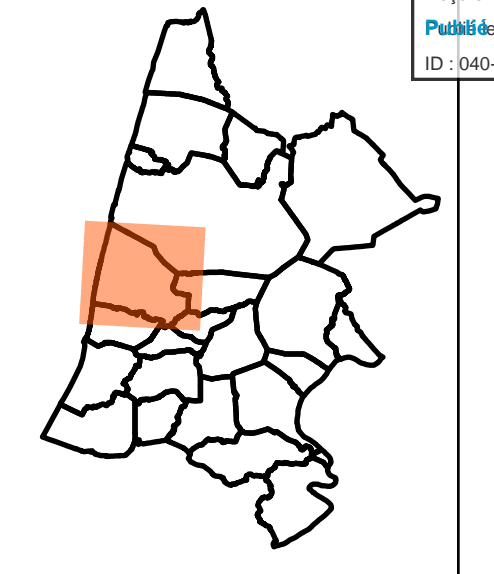
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



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

**SEIGNOSSE**

**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 : 13 533 ème

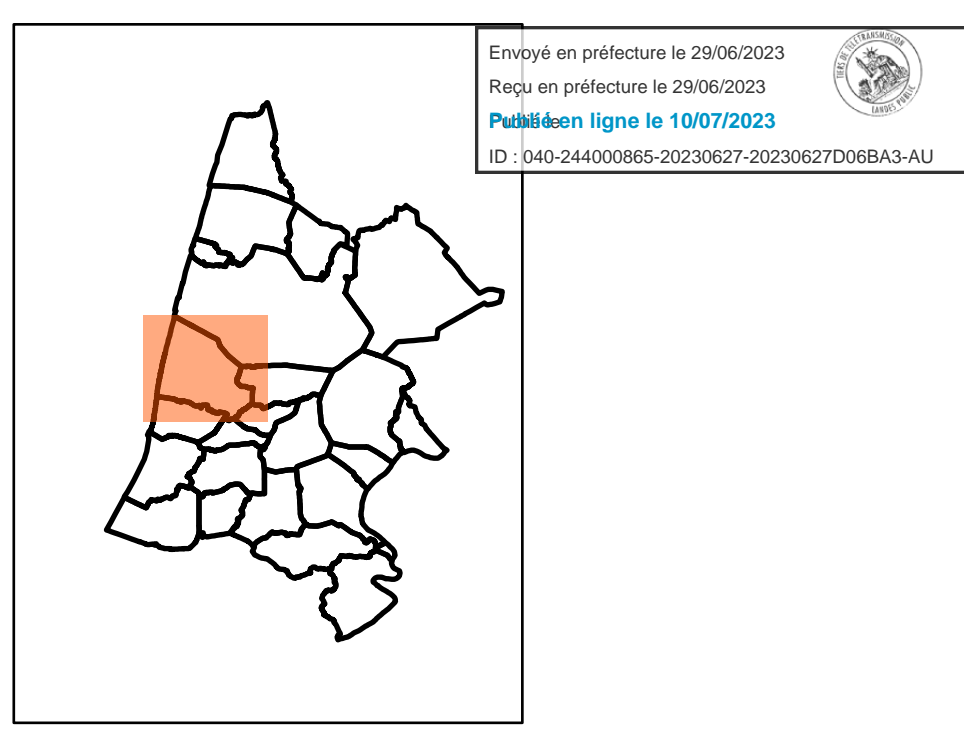
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

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





Établi en préfecture le 20/06/2023  
 Révisé en préfecture le 20/06/2023  
 Publiée en ligne le 10/07/2023  
 ID : 3463-24-000065-20230627-20230627-D0MBA3-AU



**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>
SEI01	Équipement public: terrains sportifs	Commune	14423,74
SEI02	Carrefour à aménager	Commune	1163,41
SEI03	Carrefour à aménager	Commune	799,25
SEI04	Aménagement, création de voirie (Largeur 14 m)	Commune	34009,07
SEI05	Aménagement du carrefour	Commune	1220,37
SEI07	Aménagement du carrefour	Commune	1220,37
SEI09	Aménagement du carrefour	Commune	1220,37
SEI10	Aménagement du carrefour	Commune	1220,37



**SEIGNOSSE**

**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 :10 078 ème

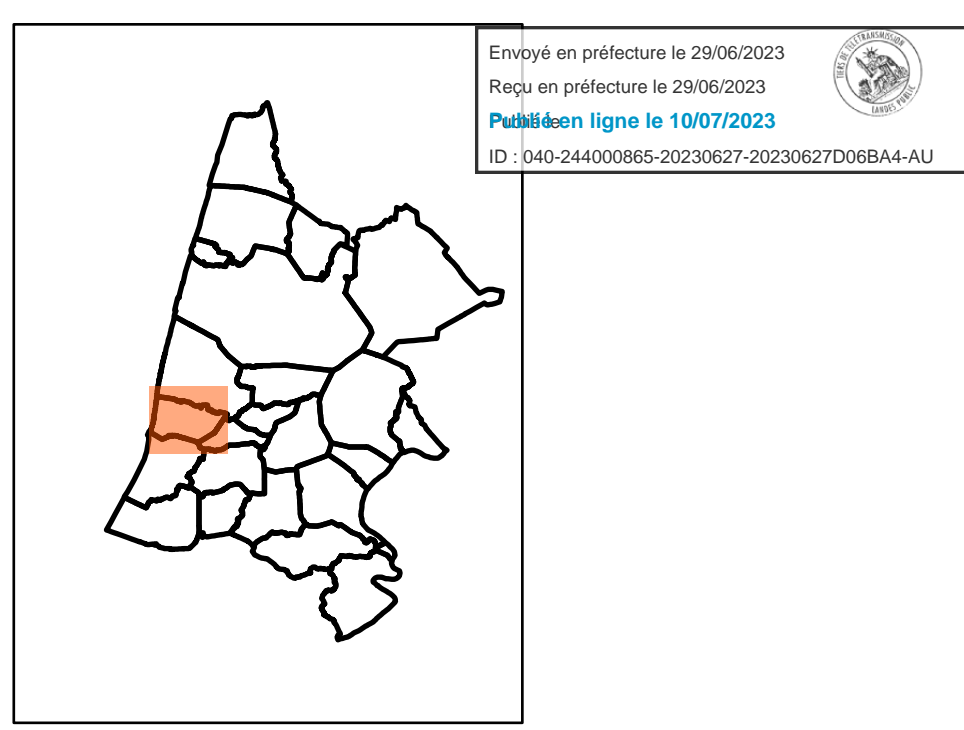
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



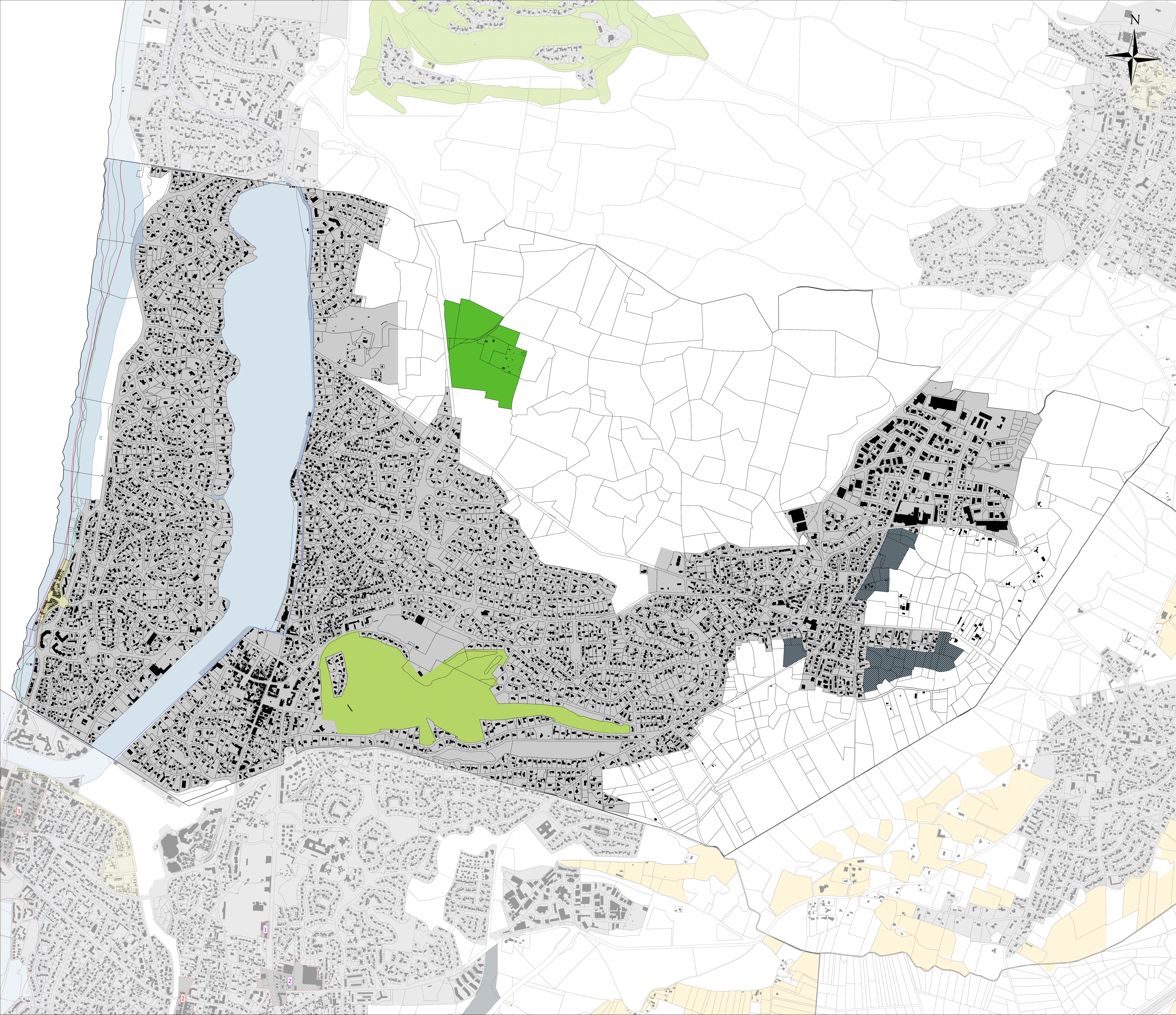
Sources: Cadastre DGFIP 2022

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





Étude en préfecture le 29/06/2023  
Projet en préfecture le 29/06/2023  
Publié en ligne le 16/07/2023  
ID : 1463244000005-20230627-20230627/D00044.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

**SOORTS-HOSSEGOR**

**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 : 6 349 ème

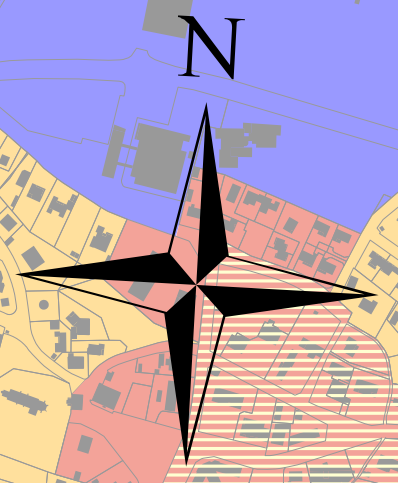
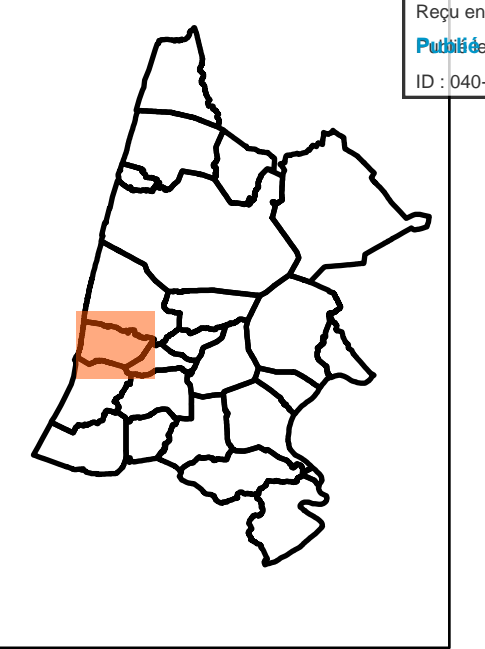
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



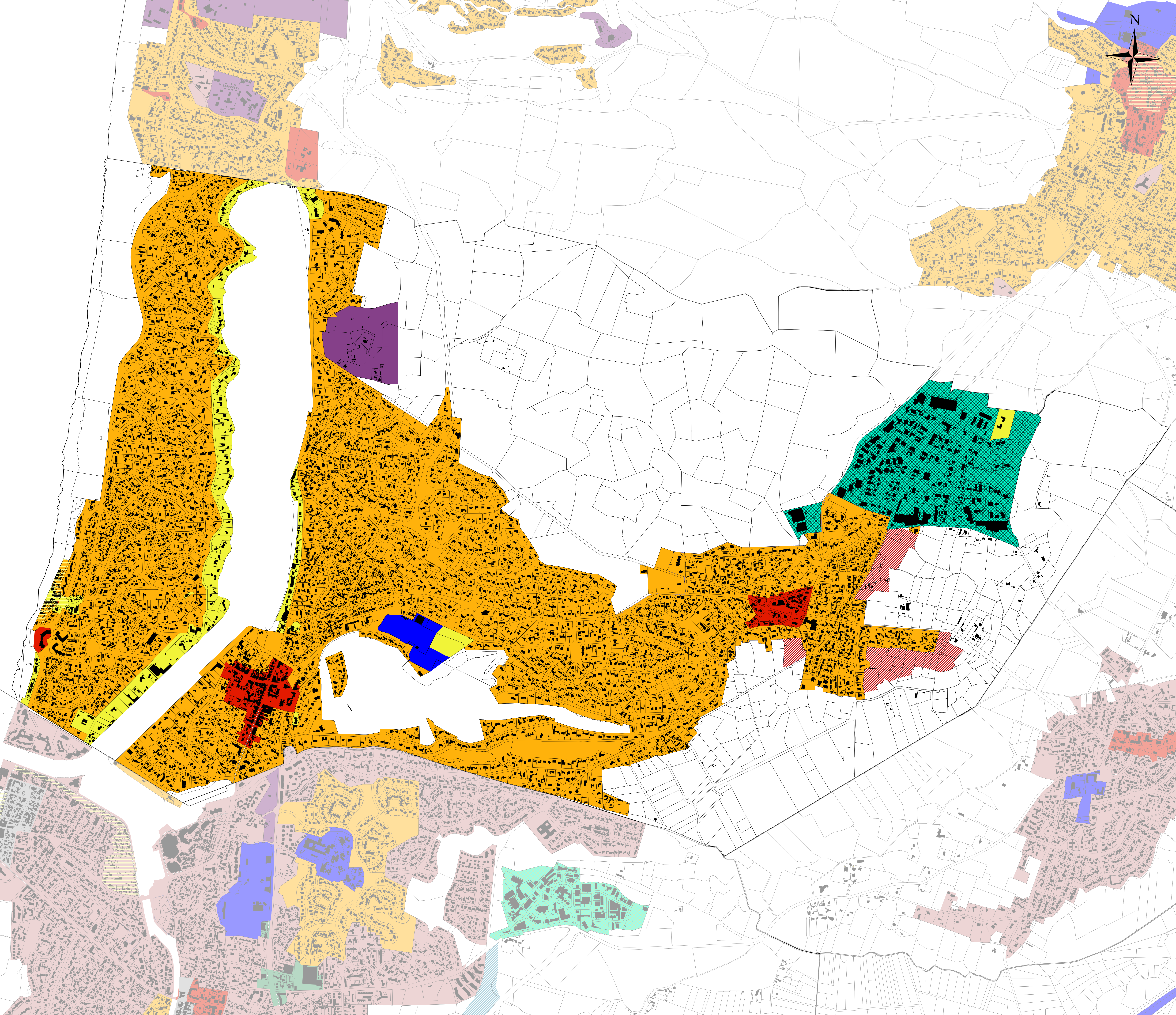
Sources: Cadastre DGFIP 2022

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



**SOORTS-HOSSEGOR**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.2 Mixité des fonctions

Modification n°3



Versien	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 : 6 349 ème

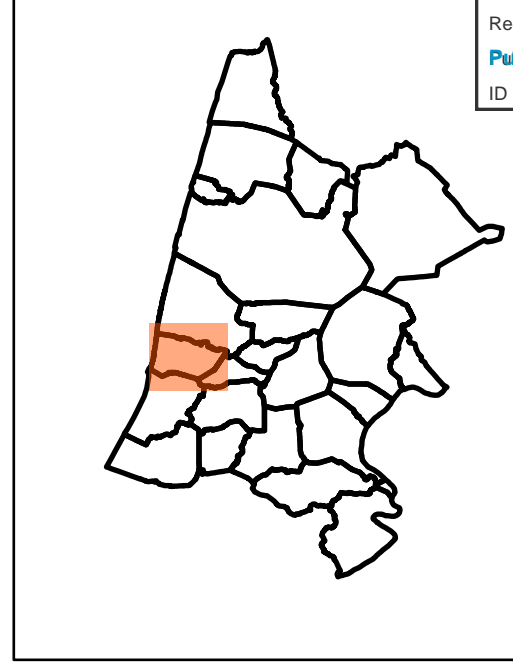
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



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 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
- 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

**SOORTS-HOSSEGOR**

## 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 : 6 349 ème

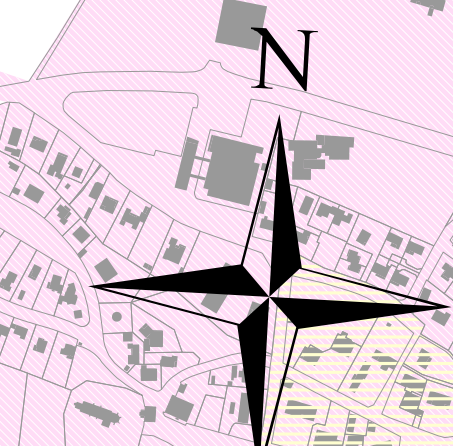
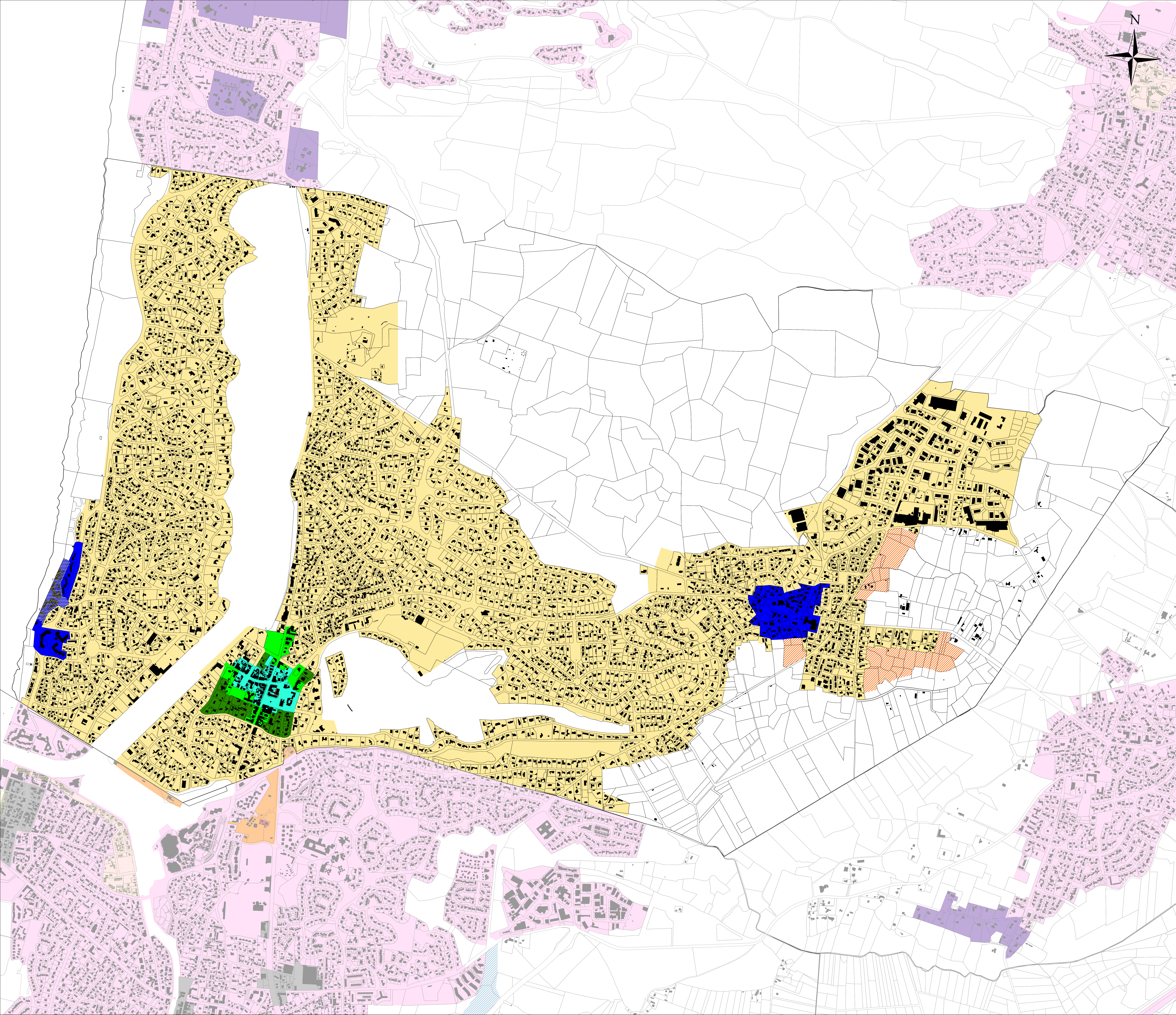
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



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

**SOORTS-HOSSEGOR**

**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	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 : 6 349 ème

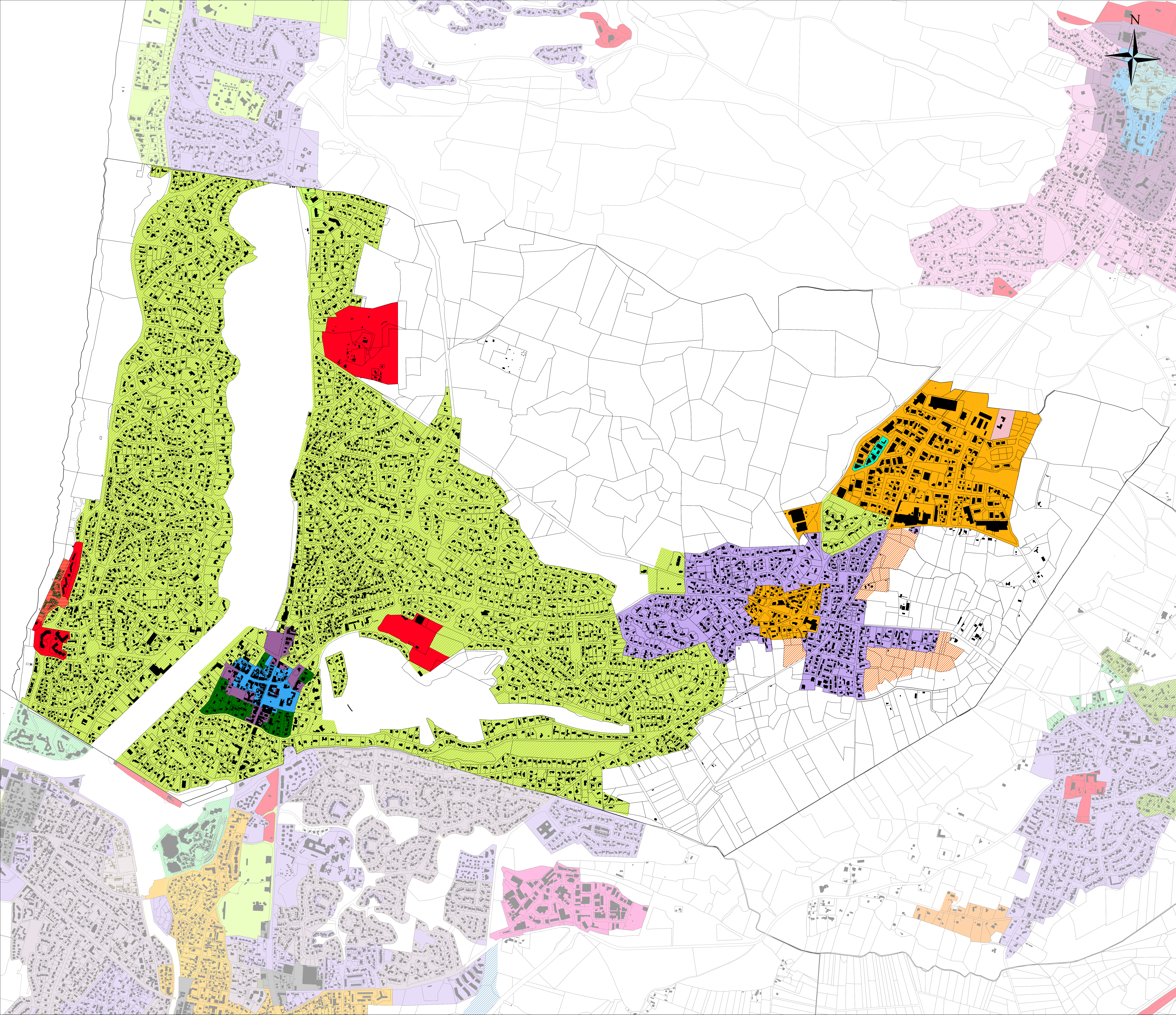
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



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

**SOORTS-HOSSEGOR**

**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 : 6 349 ème

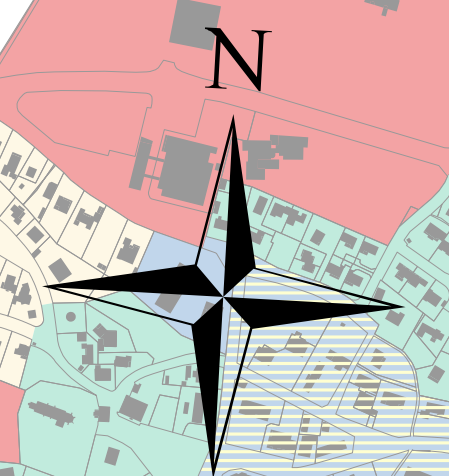
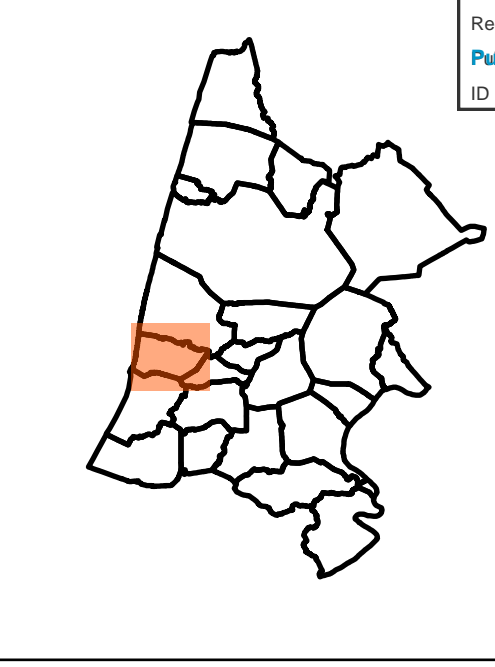
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Mareme Adour Côte-Sud



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 habitant 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

**SOORTS-HOSSEGOR**

**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	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 : 6 349 ème

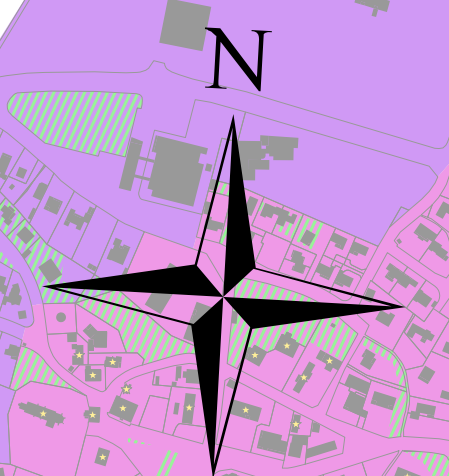
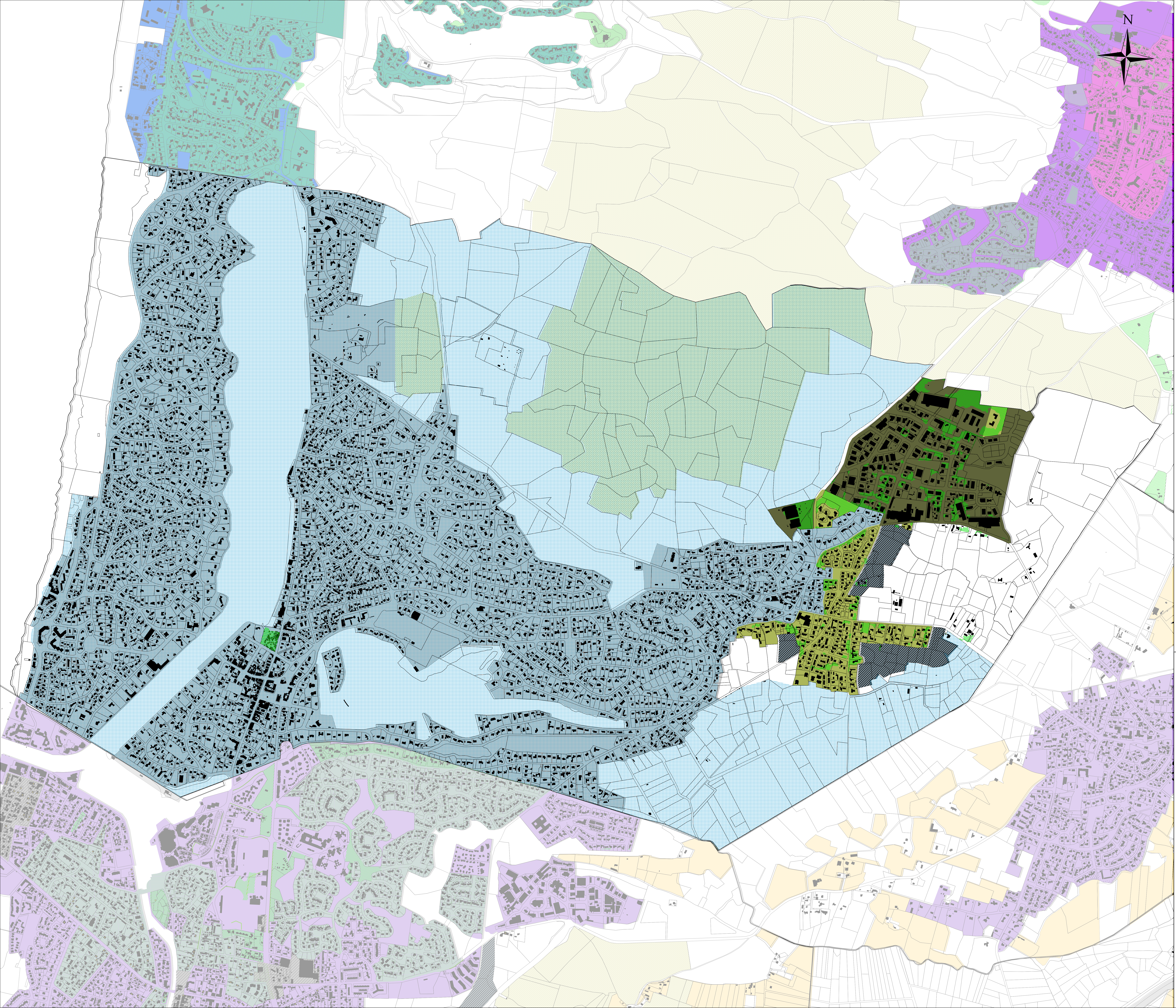
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



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

**Patrimoine bâti :**

**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
- 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

**SOORTS-HOSSEGOR**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.7 Plan Patrimoine

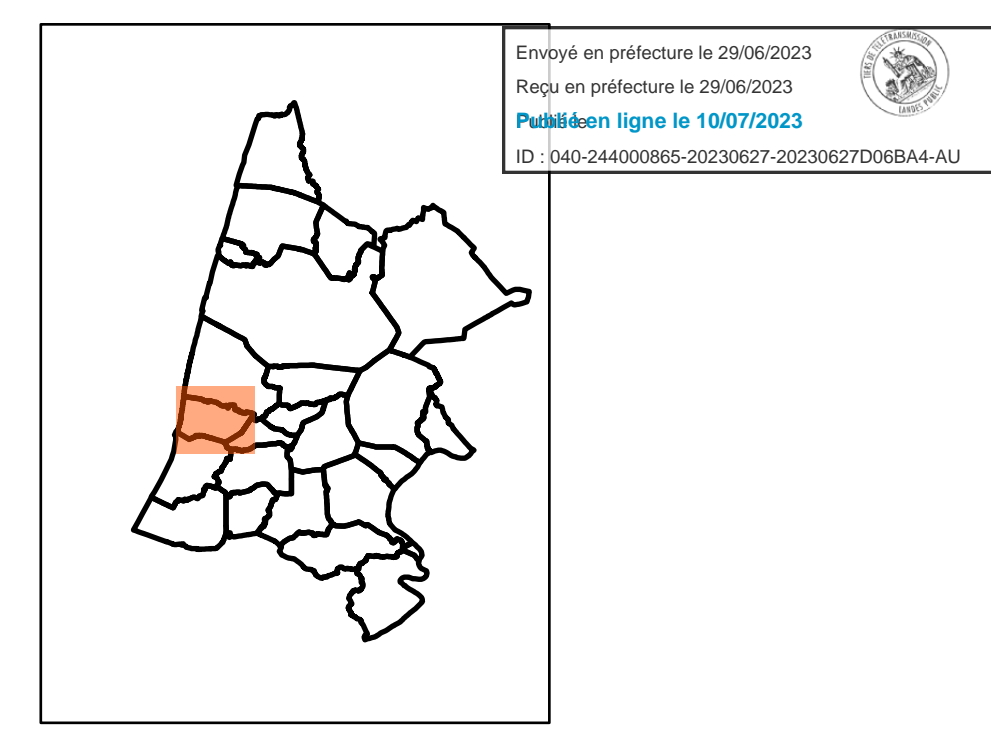
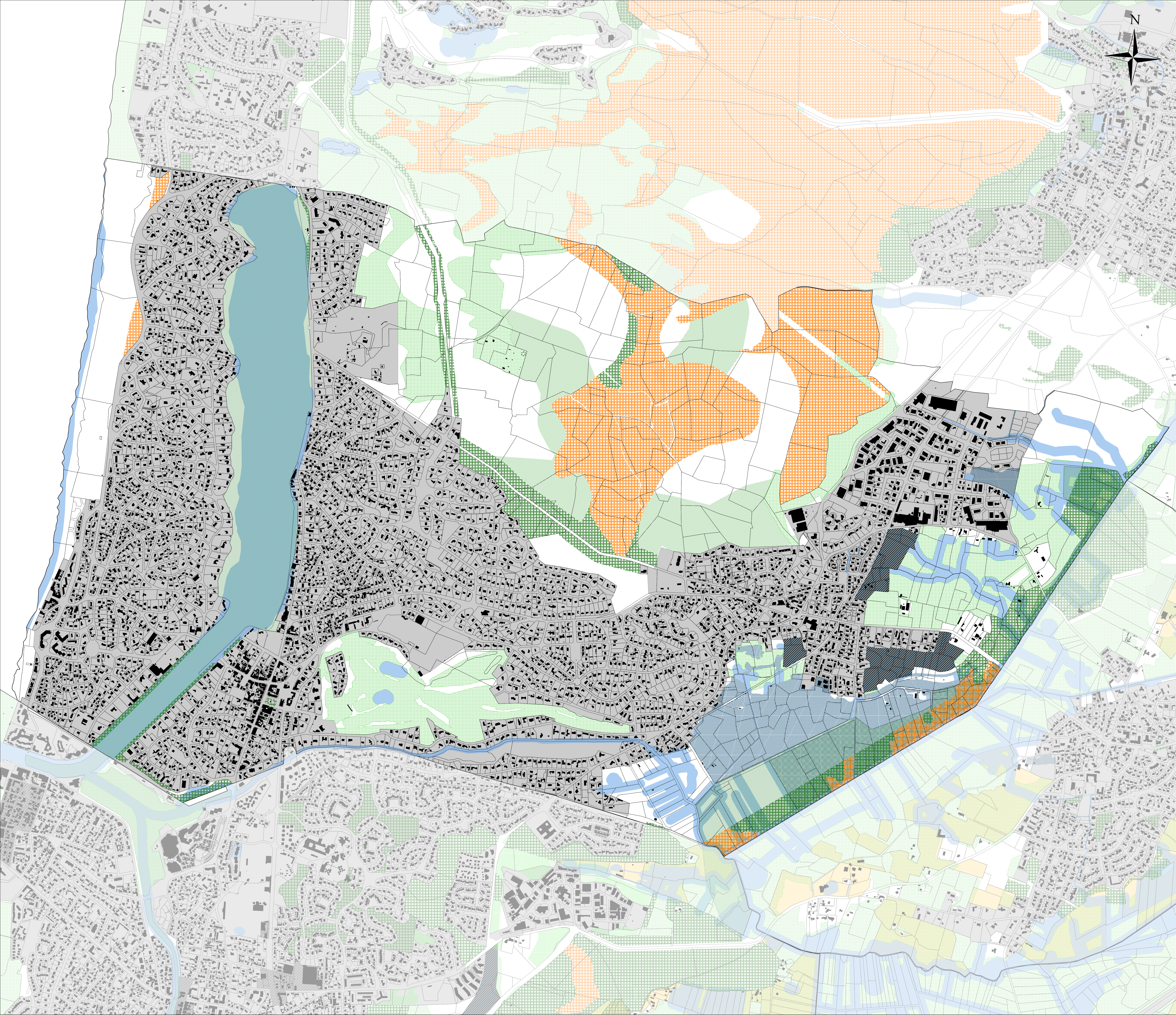
Modification n°3



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 : 6 349 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.

**SOORTS-HOSSEGOR**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.8 Plan TVB

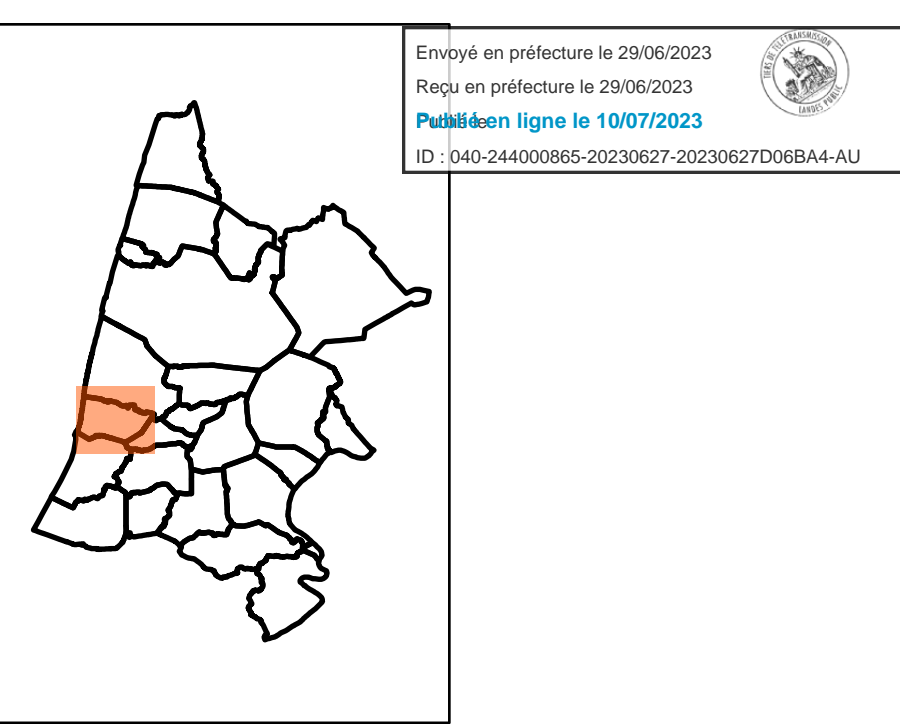
Modification n°3



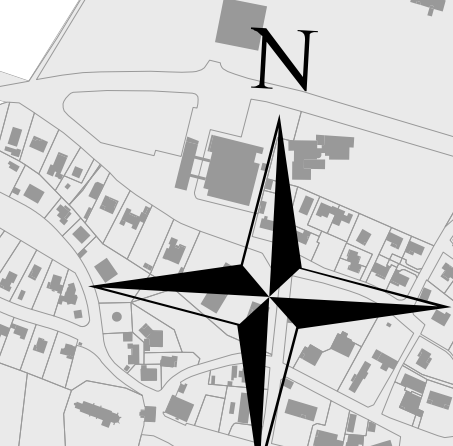
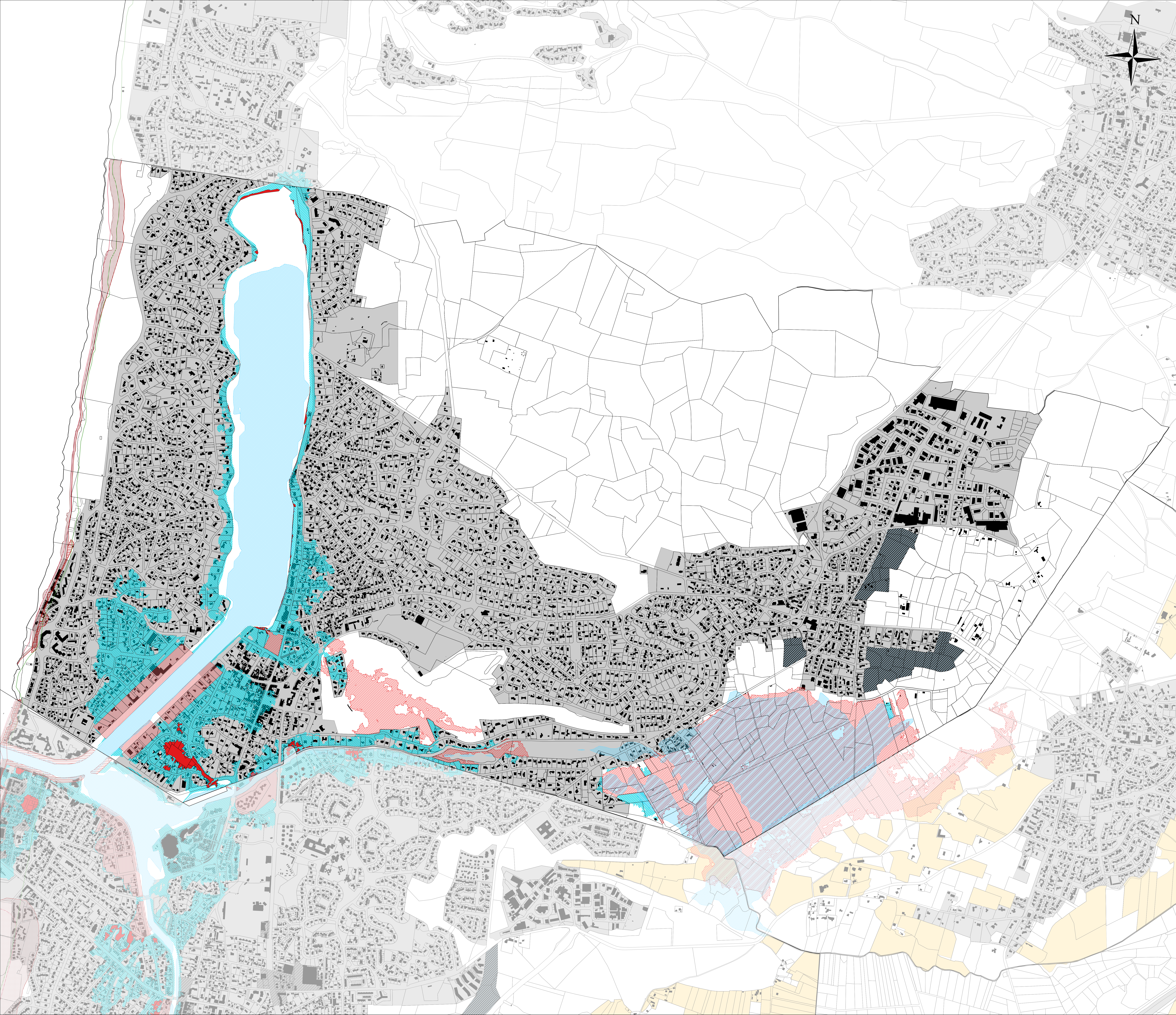
Versión	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification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

Echelle : 1 : 6 349 ème





Étudié en préfecture le 20/06/2023  
Projet en préfecture le 20/06/2023  
Publié en ligne le 16/07/2023  
ID : 104-24400005-202307-2023007/D00044.AU



### 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

SOORTS-HOSSEGOR

## 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	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 : 6 349 ème

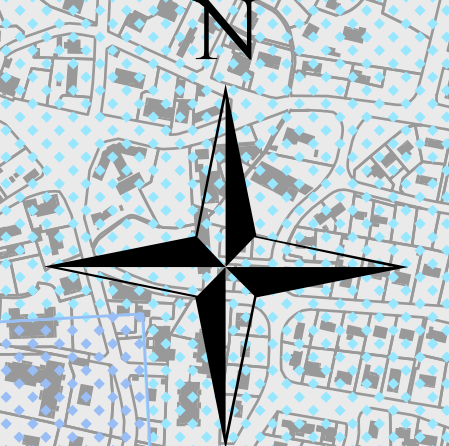
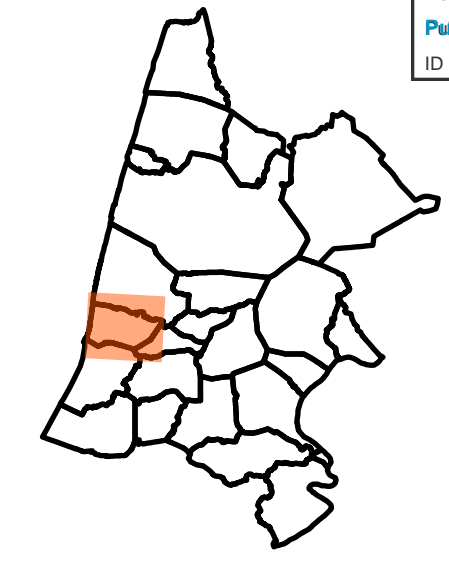


Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud

Sources: Cadastre DGFIP 2022

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





**Risques**

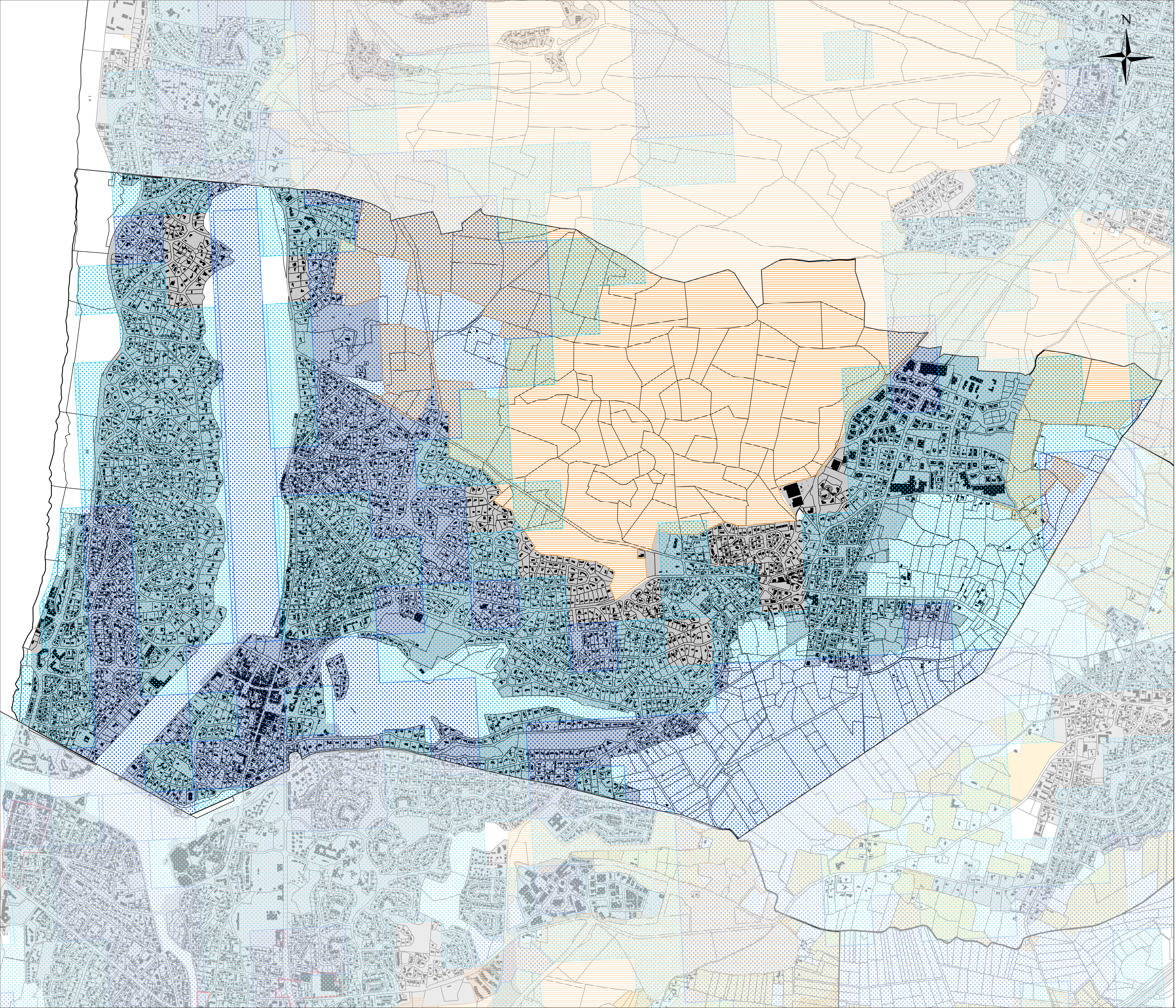
- Aléa remontée de nappes**
  - Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
  - Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Aléa feux de forêt**
  - Aléa feux de forêt fort

**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



**SOORTS-HOSSEGOR**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.9.b Plan aléas

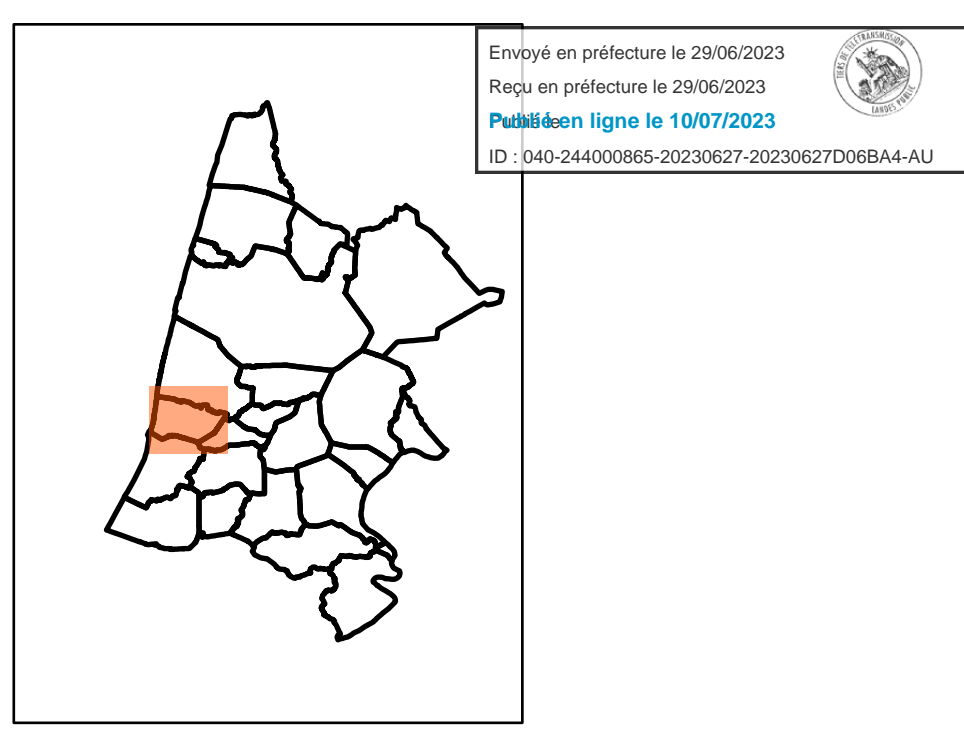
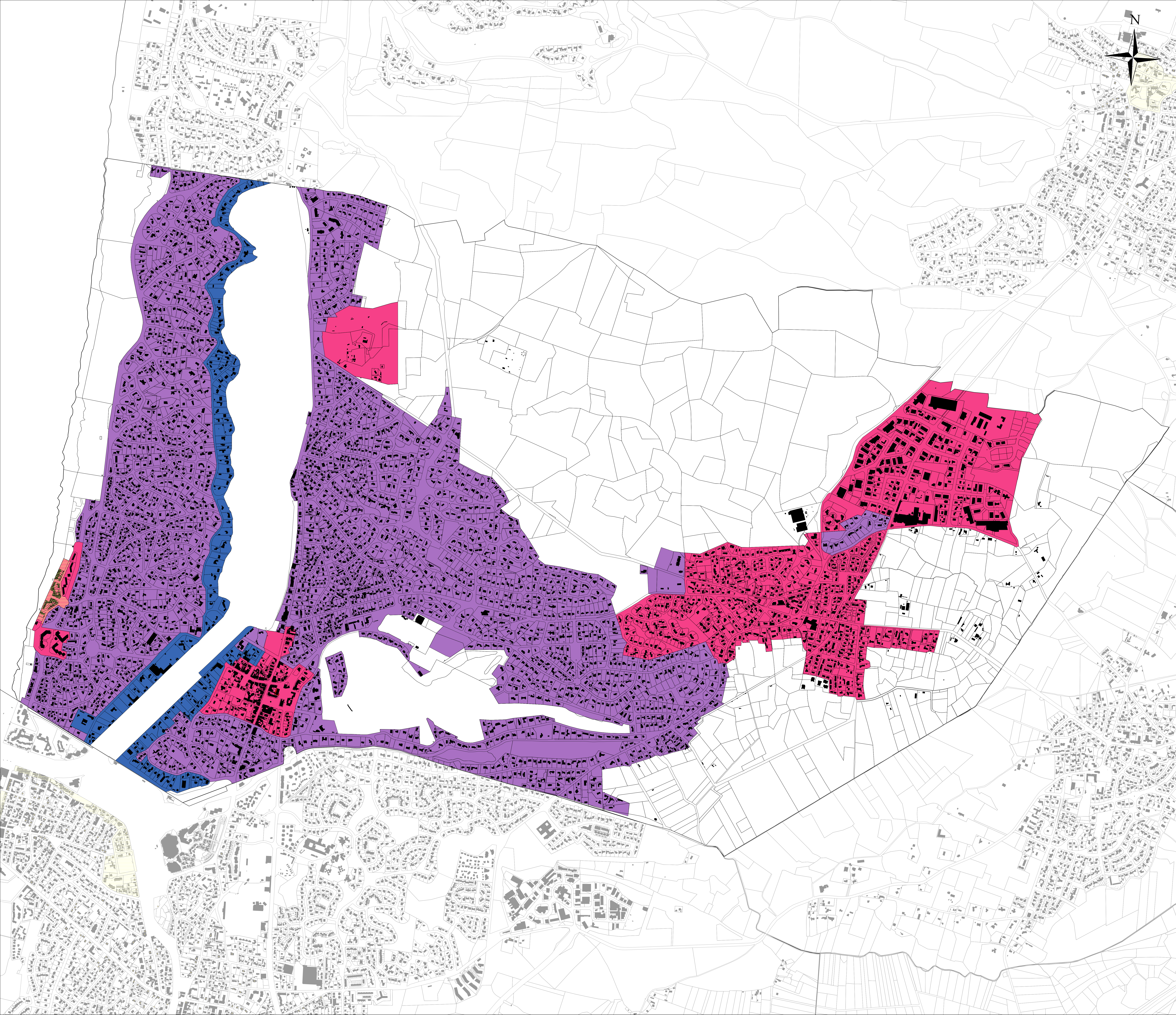
Modification n°3



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 : 8 636 ème





**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction.

- Non réglementé
- La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi somme de la hauteur des deux constructions avec un minimum de 4 mètres
- La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins à 20 mètres.
- La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins à 25 mètres.

La surélévation d'un bâtiment peut se faire dans le prolongement vertical de la façade existante sans tenir compte des avant toits et éléments de modénatures quand l'implantation du bâtiment existant déroge déjà aux présentes règles d'implantation.

- Données de contexte**
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Parcelle
  - Bâti

**SOORTS-HOSSEGOR**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.10 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 : 6 349 ème

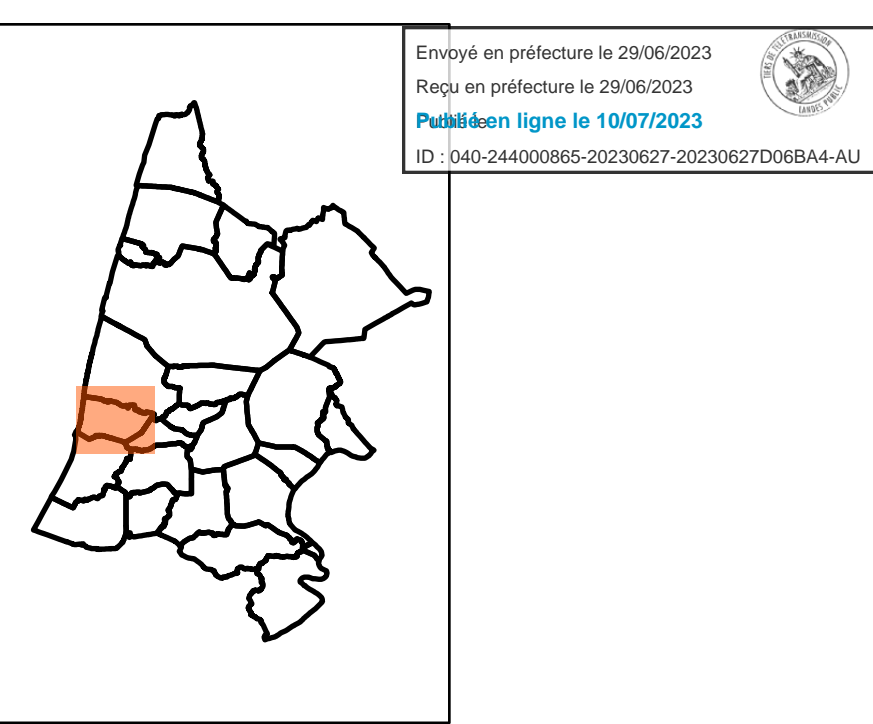
Maitre d'ouvrage : Communauté de Communes Mareme Adour Côte-Sud



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>
S0001	Voie à élargir - Avenue Louis Beyths (10m)	Commune	181,71
S0002	Aménagement voirie	Commune	126,63
S0003	Voie à élargir - Avenue Charlevoix de Villers (12m)	Commune	801,42
S0004	Voie à élargir dans le prolongement de l'Avenue Brémontier (13m)	Commune	105,25
S0005	Voie à élargir - Avenue Maître Pierre (12m)	Commune	586,23
S0006	Création d'une amorce de voirie pour la desserte de la zone AU2 de la Boucherie (20m)	Commune	870,46
S0007	Création d'un carrefour aménagé en entrée du bourg de Soorts	Commune	700,49
S0008	Amélioration de la visibilité du carrefour	Commune	5,76
S0009	Voie à élargir - Boulevard du Frond de Mer (20m)	Commune	8979,49
S0010	Réaménagement du centre bourg de Soorts	Commune	348,3
S0011	Place publique à Soorts	Commune	741,42
S0012	Aménagement de carrefour à Soorts	Commune	969,38
S0013	Aménagement de carrefour	Commune	791,52
S0014	Passage de canalisation d'assainissement	Commune	1217,09
S0015	Création d'un giratoire	Commune	704,87
S0016	Amélioration de la visibilité du carrefour	Commune	8,99
S0017	Equipements public (local école) et élargissement voirie	Commune	549,79
S0018	Aménagement de stationnements	Commune	1183,62
S0019	Voie à élargir - Avenue du Touring Club de France (12m)	Commune	1770,66
S0020	Aménagement Plage du Parc	Commune	2253,85
S0021	Création d'une voie semi-piétonne reliant l'avenue du Touring Club à l'avenue de Paris	Commune	252,97
S0022	Voie à élargir - Avenue Brémontier (13m)	Commune	145,06
S0023	Aménagement carrefour	Commune	438,84
S0024	Création d'un passage public entre le parvis de l'église et l'allée de la Chapelle	Commune	174,83
S0025	Stationnement	Commune	490,2
S0026	Stationnement sur site leclerc	Commune	3319,74
S0027	Voie à élargir - Allée Emile Benoist	Commune	169,88
S0028	Voie à élargir - Allée Emile Benoist	Commune	180,98
S0029	Création d'un passage public au niveau de l'allée de la Chapelle	Commune	858,96
S0030	Voie à élargir - Voie communale n°4 depuis la R.D. 652 jusqu'à la limite avec Angresse (12m)	Commune	401,62
S0031	Voie à élargir - Voie communale n°4 depuis la R.D. 652 jusqu'à la limite avec Angresse (12m)	Commune	2071,82
S0032	Voie à élargir - Voie communale n°4 depuis la R.D. 652 jusqu'à la limite avec Angresse (12m)	Commune	283,26
S0033	Voie à élargir - Voie communale n°4 depuis la R.D. 652 jusqu'à la limite avec Angresse (12m)	Commune	4601,66
S0034	Voie à élargir - Voie communale n°4 depuis la R.D. 652 jusqu'à la limite avec Angresse (12m)	Commune	993,16
S0035	Voie à élargir - Voie communale n°4 depuis la R.D. 652 jusqu'à la limite avec Angresse (12m)	Commune	517,65

**SOORTS-HOSSEGOR**

**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 : 6 349 ème

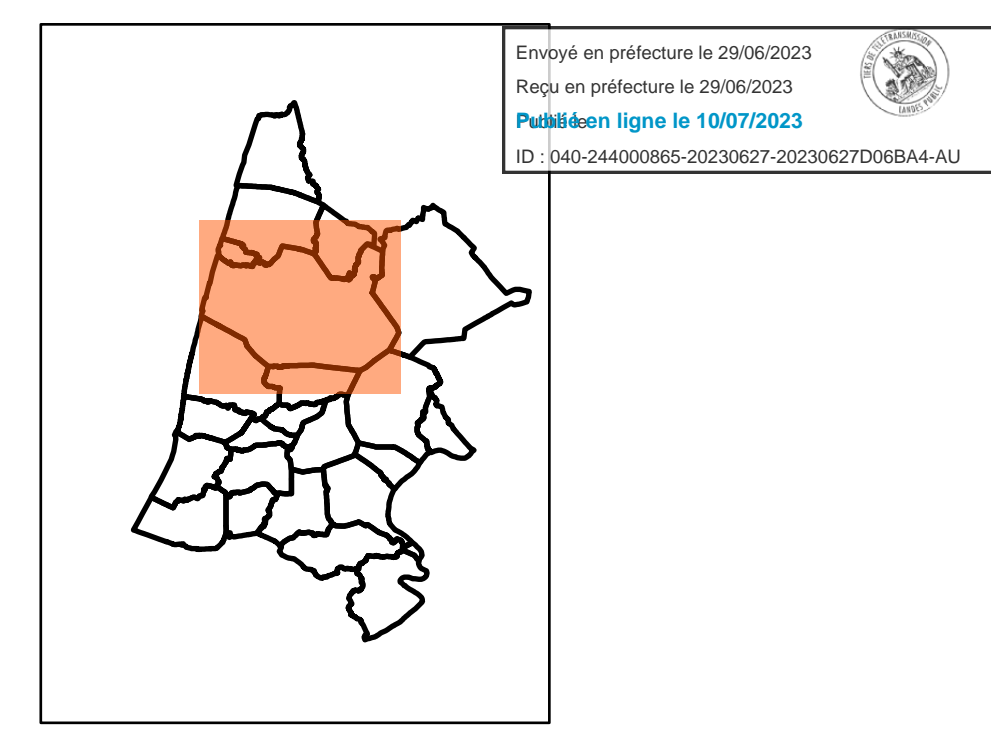
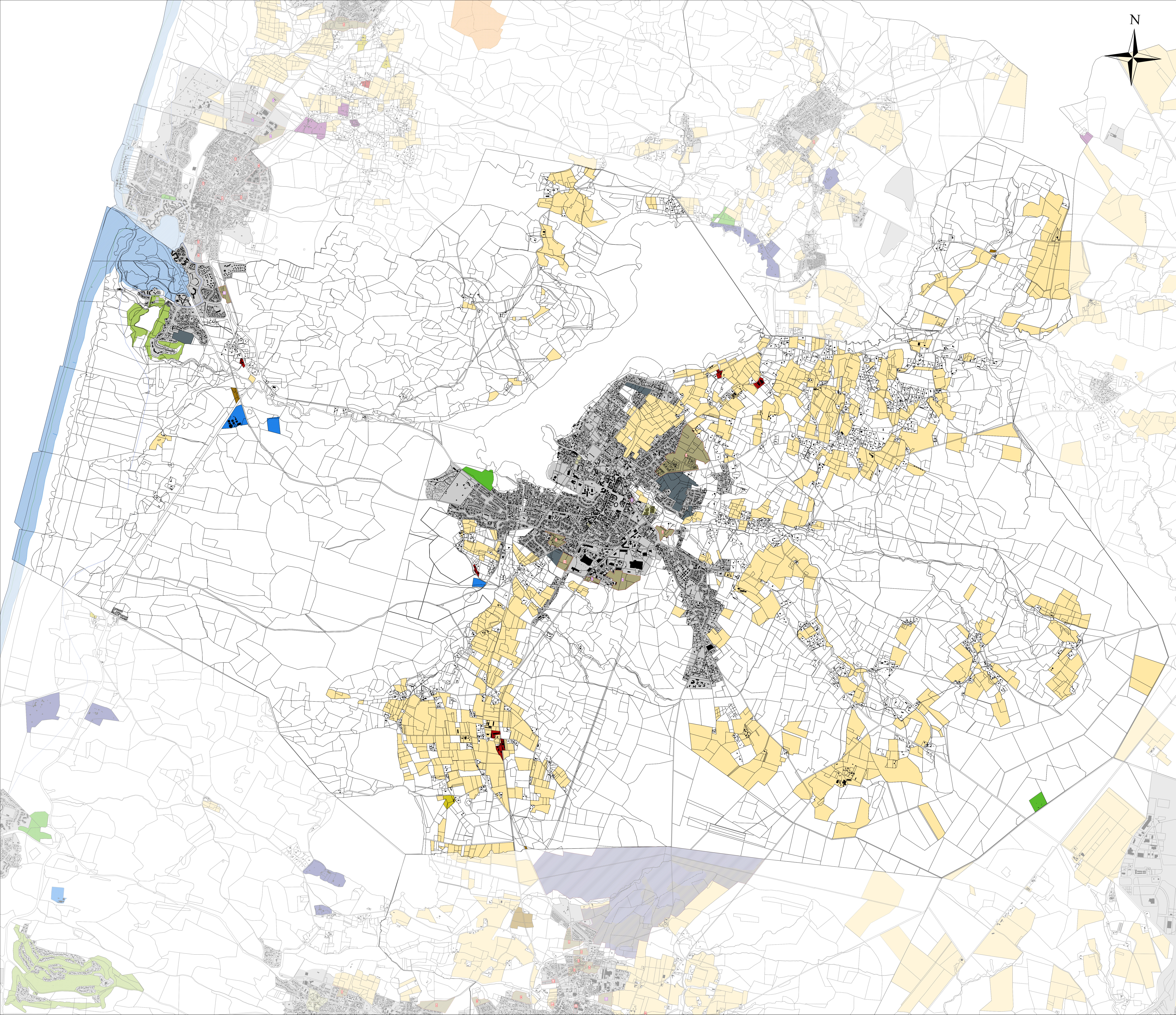
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



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 (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"

**SOUSTONS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
3.2.1 Plan réglementaire

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 PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 :16 358 ème

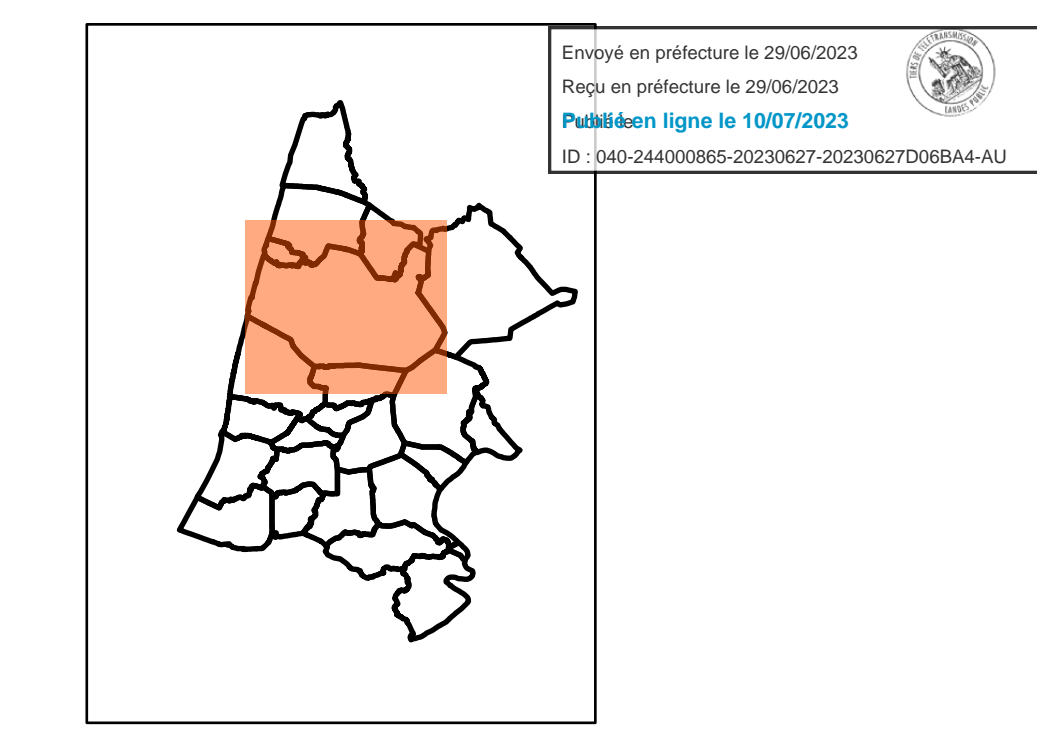
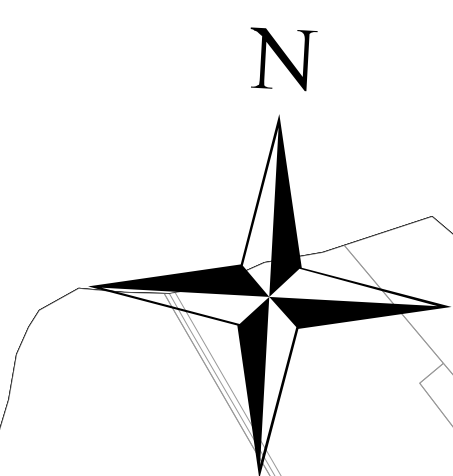
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

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





Établi en préfecture le 20/06/2023  
 Projet en préfecture le 20/06/2023  
 Publiken ligne le 16/07/2023  
 ID : 1043244000005\_20230627\_20230627/D00044\_AU

- 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

**SOUSTONS**

**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	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 :16 358 ème

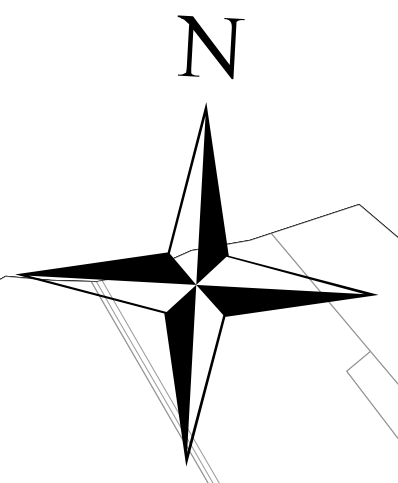
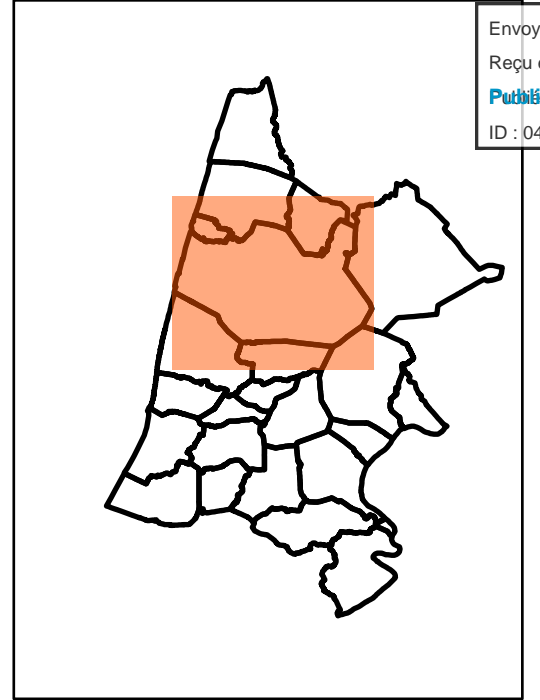
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



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
- 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



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadix/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadix/EVEN/MACS
3	16 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 :16 358 ème

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

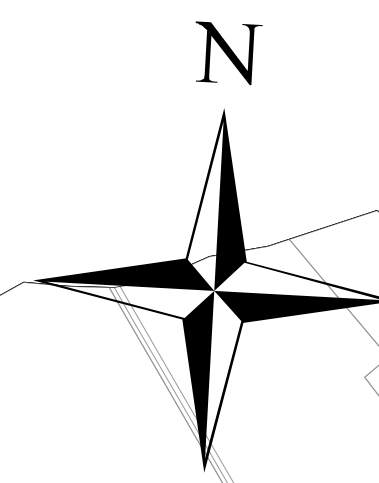
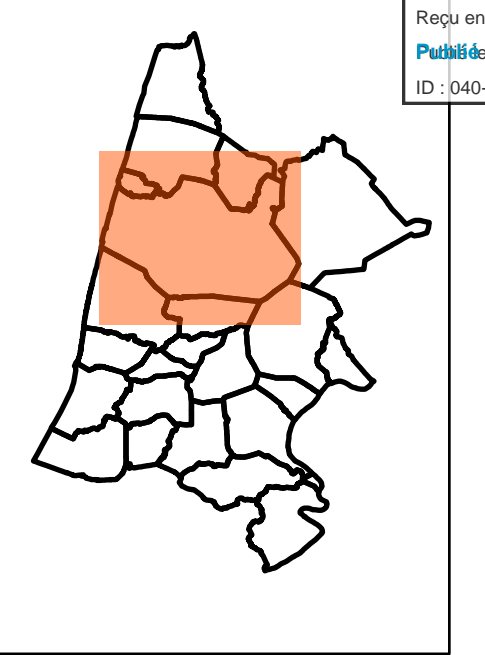


Sources: Cadastre DGFIP 2022

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

SOUSTONS





**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



**SOUSTONS**

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 :16 358 ème

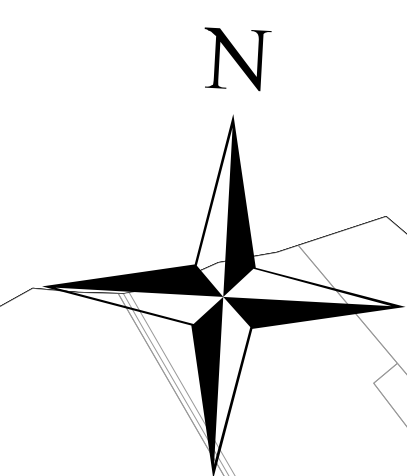
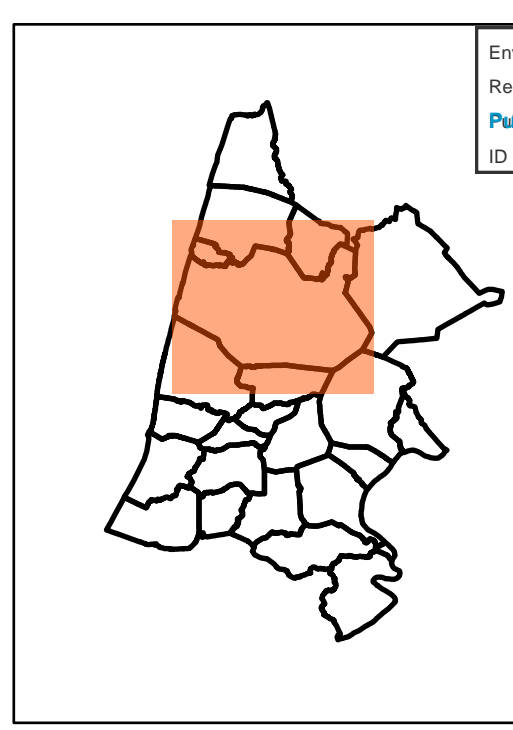
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



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



SOUSTONS

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 :16 358 ème

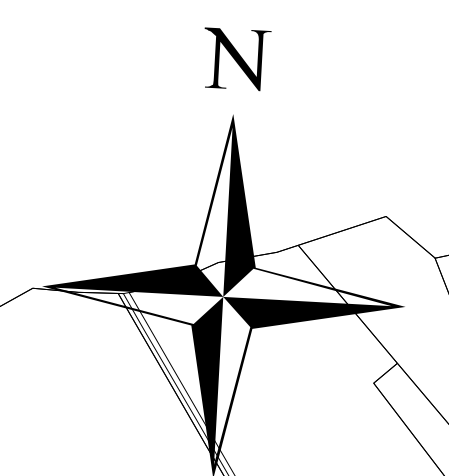
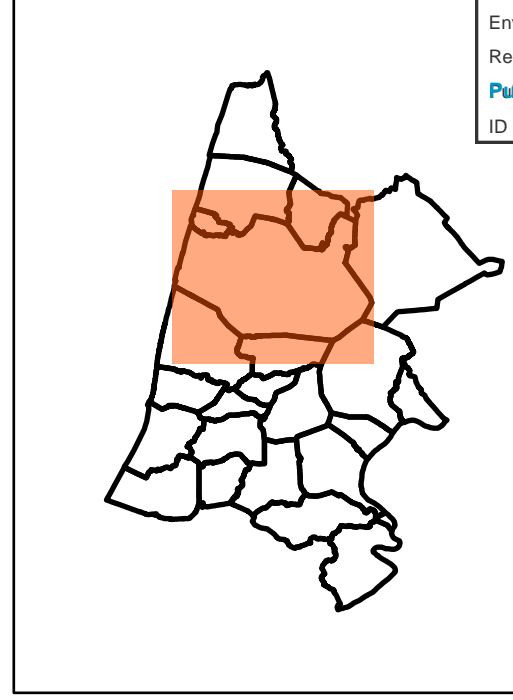
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



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
  - 12 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+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 "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



**SOUSTONS**

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 :16 358 ème

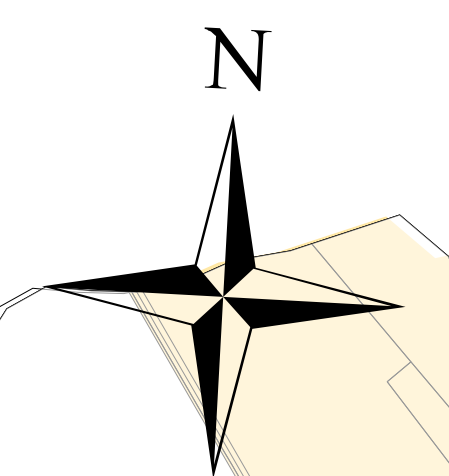
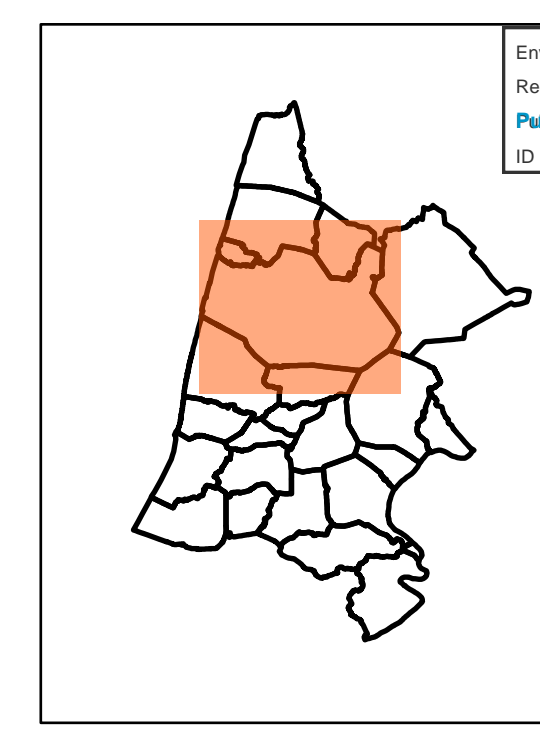
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



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)

● 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  
 ■ 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



**SOUSTONS**

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 :16 358 ème

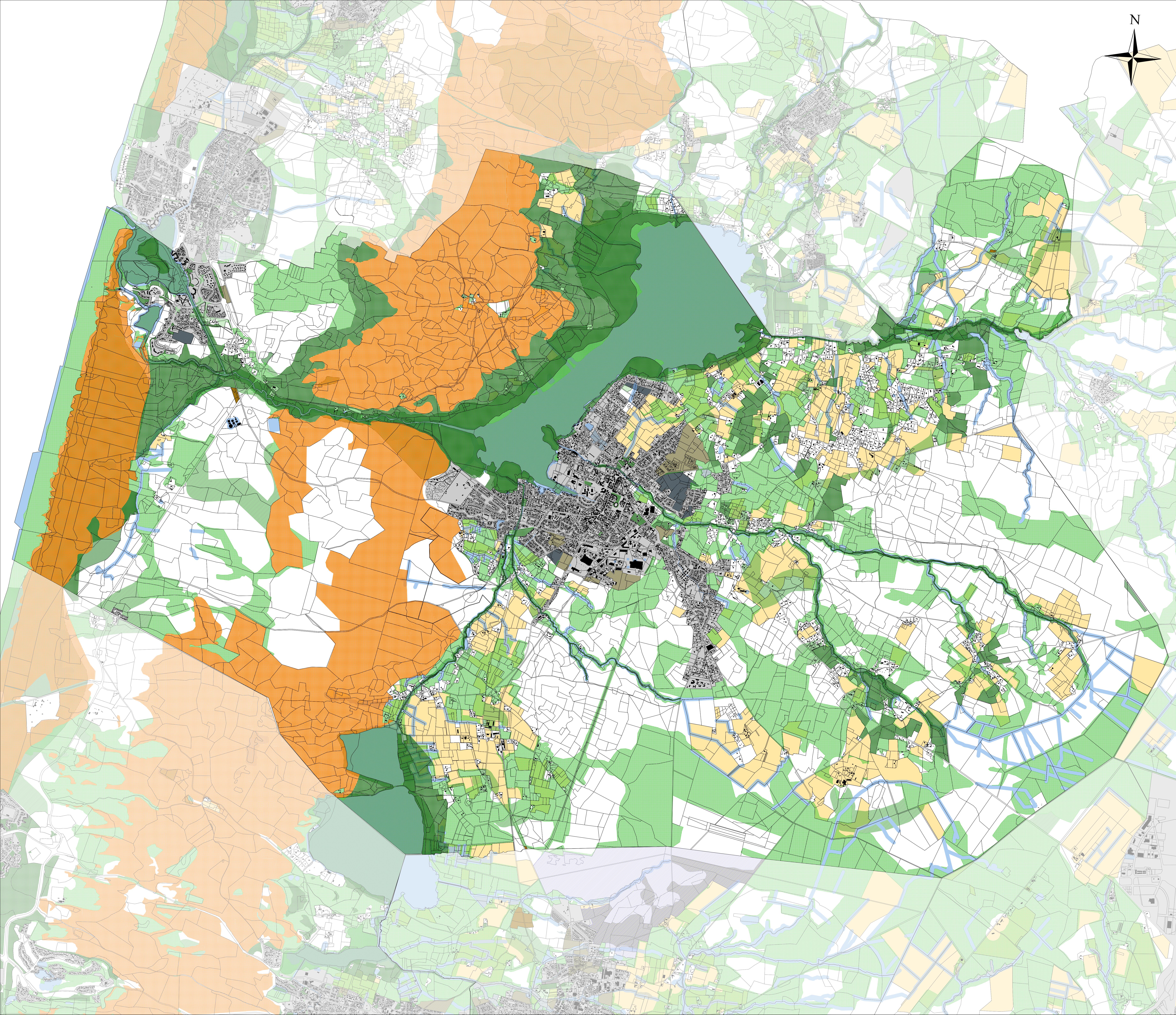
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



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.

**SOUSTONS**

**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 PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 :16 358 ème

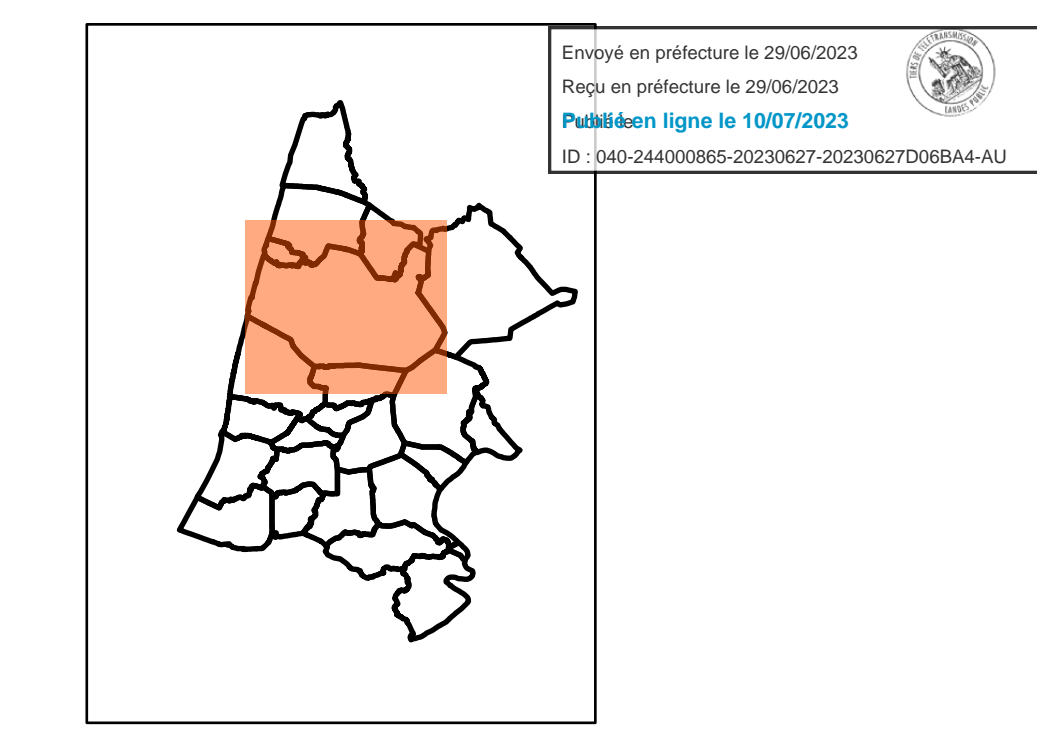
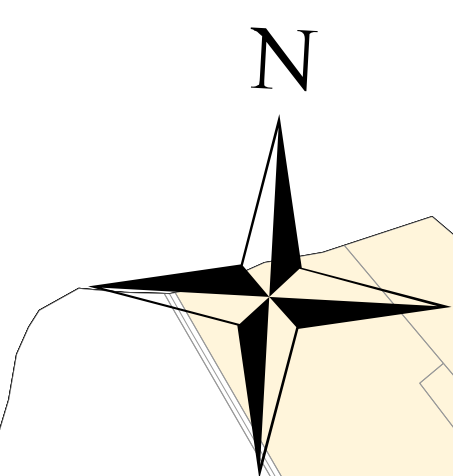
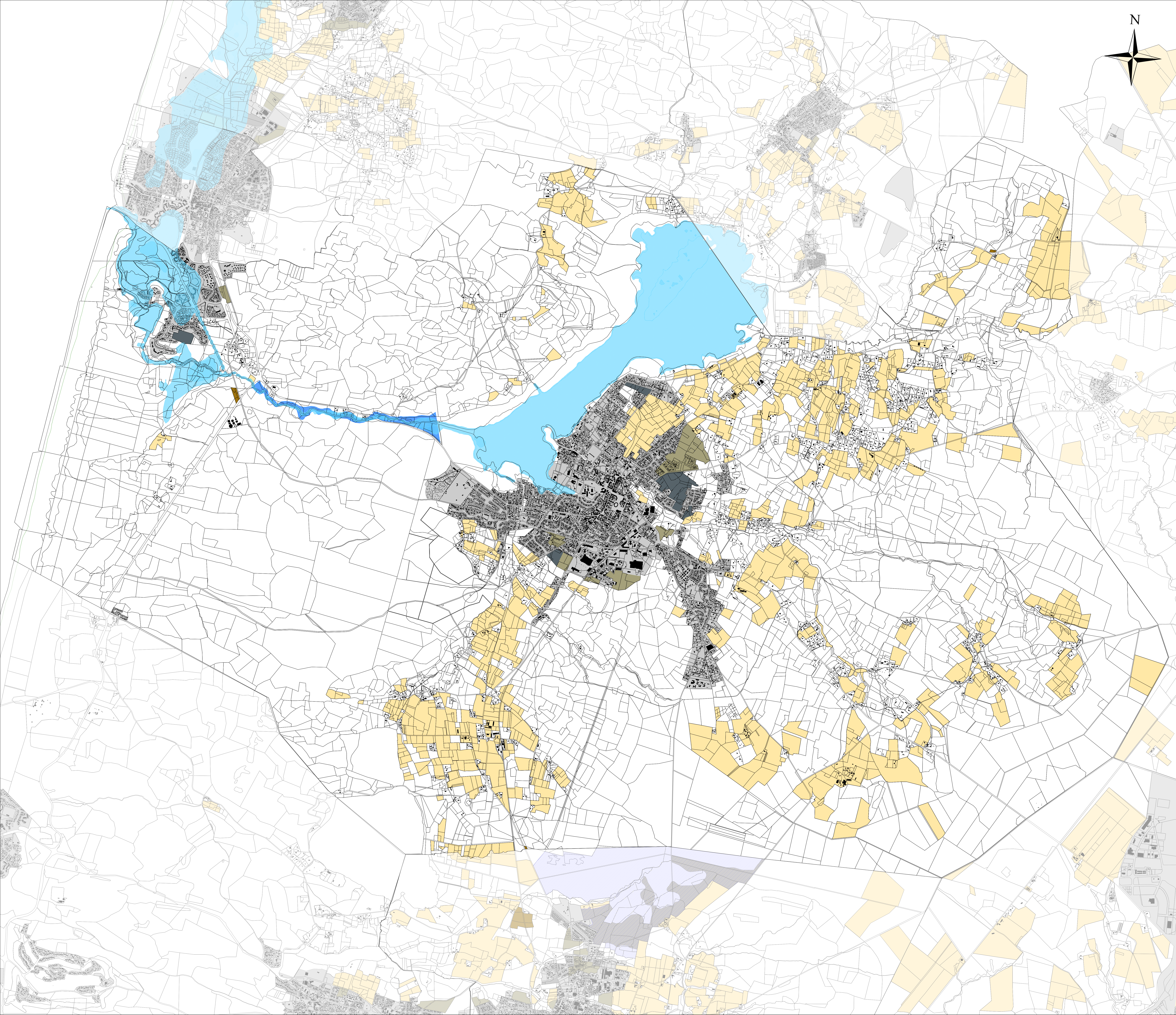
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



Sources: Cadastre DGFIP 2022

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





Établi en préfecture le 20/06/2023  
 Révisé en préfecture le 20/06/2023  
 Publiques ligne le 16/07/2023  
 ID : 1043-24-000005-20230627-20230627-D00044-AU

**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

**SOUSTONS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique 3.2.9.a Plan risques

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 PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 :16 358 ème

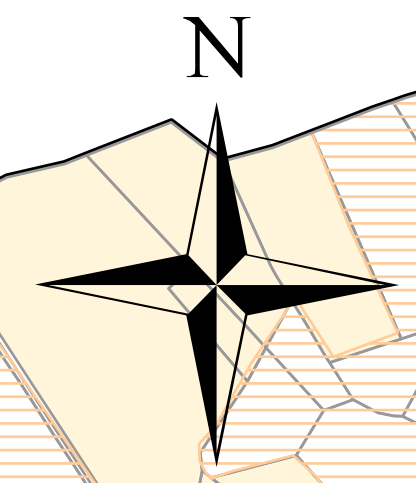
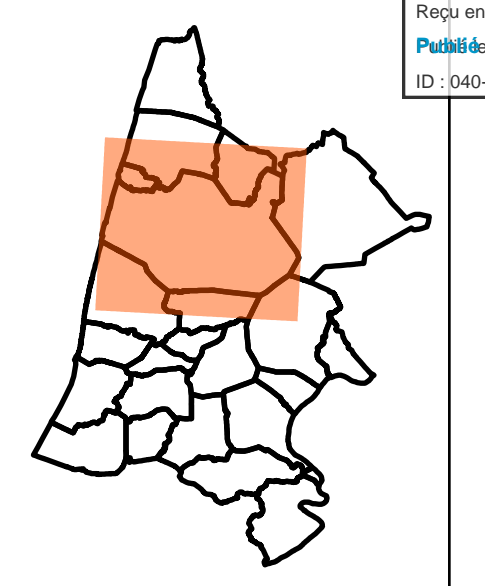
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud



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

## 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 : 22 672 ème

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

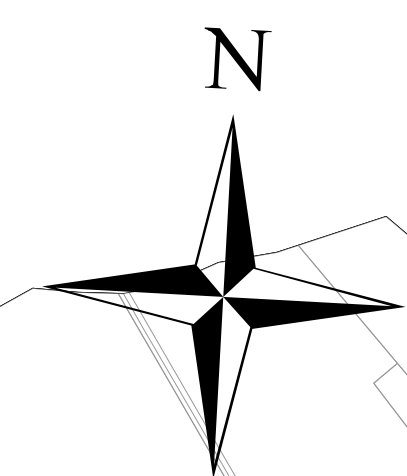
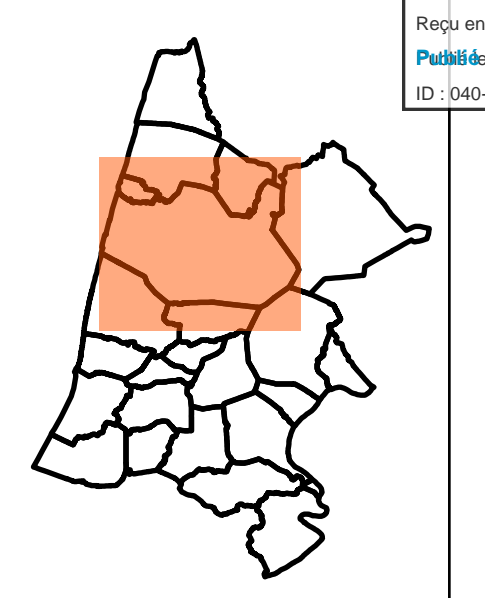


Sources: Cadastre DGFIP 2022

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

**SOUSTONS**





**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>
SOU01	Création d'une voie de liaison	Commune 2156,59
SOU02	Stationnement	Commune 48,5
SOU03	Stationnement	Commune 274,04
SOU04	Stationnement	Commune 122,76
SOU05	Création d'une liaison piétonne et cyclable (largeur 9m) *entre la place des arènes et la rue Bernard Portneau	Commune 746,92
SOU06	Stationnement	Commune 109,2
SOU07	Création d'un équipement sportif	Commune 3430,13
SOU08	Création d'un accès	Commune 325,65
SOU09	Création d'un parc de stationnement	Commune 677,19
SOU10	Création d'un accès pompier (9 mètres)	Commune 726,55
SOU11	Création d'un accès pompier (9 mètres)	Commune 868,22
SOU12	Création d'un accès pompier (9 mètres)	Commune 162,94
SOU13	Création d'un aménagement du carrefour	Commune 475,21
SOU14	Création d'un aménagement du carrefour	Commune 475,82
SOU15	Extension centre social	Commune 703,2
SOU16	Maison de santé	Commune 657,02
SOU17	Voie douce	Commune 306,03
SOU18	Liaison piétonne le long du Bouyic	Commune 1519,77
SOU19	Liaison piétonne le long du Bouyic	Commune 896,54
SOU20	Liaison piétonne le long du Bouyic	Commune 1256,64

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.11 Plan des emplacements réservés

Modification n°3



**SOUSTONS**

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 :16 358 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