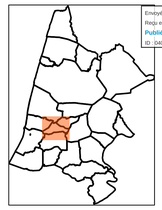


Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU

N

Zone urbaine

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

Zone à urbaniser (AU)

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

Zone agricole et naturelle (A et N)

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

Zone naturelle indicée

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

Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- 1 OAP relatives à l'habitat
- 1 Autres OAP

voir document "Orientation d'Aménagement et de Programmation"

- Carrière
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- 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

ANGRESSE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.1 Plan réglementaire

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

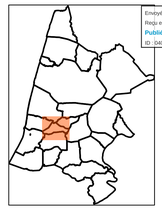
Echelle : 1 :6027 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU

N

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'equilibre
- 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 (services)
- 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 suceptible de changer de destination

Périmètre de ZACOM

- Périmètre de ZACOM

Données de contexte

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

ANGRESSE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.2 Mixité des fonctions

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :6 027 ème

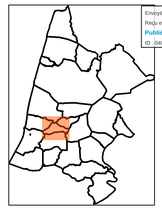
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624045C-AU



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 et à Capbreton.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum
- Toute construction doit-être implantée à 10 mètres le long de la RD810
- Toute construction doit être implantée en retrait de 12 mètres minimum
- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40m depuis l'alignement des voies de circulation ou à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUi (accès en pleine propriété ou en servitude de passage).
- Toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement. Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum ou de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas le recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.
- Toute construction doit être implantée à 4 mètres en retrait de l'alignement au nu du mur. Ce retrait sera porté à 7 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres dans le cas où un arbre d'essence locale ou remarquable est à conserver. Les locaux commerciaux construits en avant des constructions dont la façade en rez-de-chaussée est un commerce sont autorisés sous réserve d'être limités en hauteur au rez-de-chaussée, d'occuper la largeur du commerce dont elle dépend, d'avoir une profondeur de 3m et un débord de toit d'1m (passage couvert). Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé aux piétons
- Toute construction doit être implantée en retrait de 25 mètres minimum

Règles d'implantatios 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

ANGRESSE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

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

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

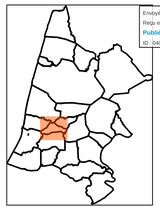
Echelle : 1 :6 027 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU

N

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Non règlementé.
  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 soumise aux règles suivantes :
  Les ouvertures extérieures situées à l'étage, d'une surface supérieure à 1 m²
  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 inférieur 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 inférieur 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 inférieur 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

ANGRESSE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

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

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

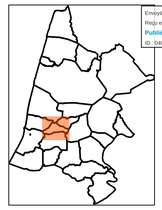
Echelle : 1 :6027 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU

N

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 règlementé. 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 m²) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m²). Les piscines et les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m² 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

ANGRESSE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.5 Emprise au sol des constructions

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

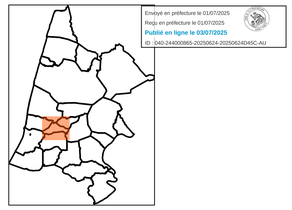
Echelle : 1 :6 027 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624045C-AU

N

Hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 4 mètres
- 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère + 6 mètres au faîtage > RDC ou dans le prolongement de l'existant
- 6 mètres E et A 8 mètres au faitage (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 9 mètres au faitage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faitage est ramenée à 3,5 mètres pour les annexes situées dans la bande de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faitage 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 faitage. 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 faitage.
- 10 mètres à l'égout et à l'acrotère + 12 mètres au faîtage > R+2+C ou R+3 ou dans le prolongement de l'existant
- 12 mètres à l'égout et à l'acrotère + 16 mètres au faîtage > R+3+c ou dans le prolongement de l'existant
- R+1+C ou R+2 en atique avec dernier niveau représentant 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment autorisée
- 15 mètres au faîtage
- Non réglementé
- Pour les activités et équipements : Non réglementé. Pour les constructions à usage d'habitation : 6 m à l'égout, 8 au faîtage
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1), et 8 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1) et 10 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 9 m à l'égout et 12,5 m au faîtage ou à l'acrotère (R+2+Combles ou R+2+Attique). Si le bâtiment comprend un toit terrasse, le dernier étage (12.5m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Pour la commune de SOUSTONS, la hauteur est uniquement calculée à l'égout.
- OAP valant règlement
- Secteur de développement économique en zone 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

ANGRESSE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.6 Hauteur des constructions

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

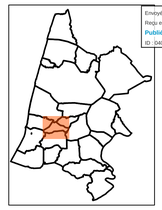
Echelle : 1 :6 027 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU

N

Prescriptions liées au patrimoine

Patrimoine bâti et végétal

Airial (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Patrimoine bâti :

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

Qualité architecturale des constructions

- Degré 1.1 - Soorts-Hossegor : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP)
- Degré 1.2 - Hors SPR
- Degré 1.3
- Degré 2.1 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu urbain et dense
- Degré 2.2 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu périphérique au bourg ancien
- Degré 2.3 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu pavillonnaire
- Degré 2.4 - Seignosse : Tissu urbain et dense du centre bourg
- Degré 2.5 - Seignosse : tissu périphérique au centre bourg
- Degré 2.6 - Seignosse : tissu urbain de Seignosse Océan
- Degré 3 - Habitat et bourgs traditionnels
- Degré 4 - Tissu pavillonnaire
- Degré 5 - Dispostions générales

Aménagement des terrasses commerciaes

- Secteur 1 : Le village traditionnel, originel
- Secteur 2 : La place de la Pergola/place du Moïsan et l'"avenue du Moïsan
- Secteur 3 : La promenade du Mail, 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 réglement 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 PLUi

Zone agricole (A) et naturelle (N)

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

Données de contexte

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

ANGRESSE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.7 Plan Patrimoine

Projet Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

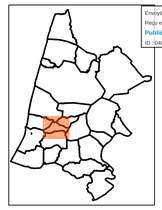
Echelle : 1 :6 027 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 07/2024

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU

Prescriptions liées à la TVB

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

Corridors en pas japonnais
- 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 PLUi

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

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

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

ANGRESSE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.8 Plan TVB

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

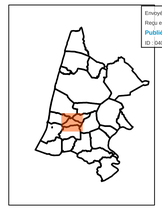
Echelle : 1 :6 027 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU

N

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
- Zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables (Etang de Soustons) : Aléa faible
- Zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables (Etang de Soustons) : Aléa moyen, fort à très fort

Risques liés au littoral

- PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge (Rsr)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)
- PPRL : Secteurs submersibles non urbanisés (Rsn)
- 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 PLUi

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°4

ANGRESSE

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :6027 ème

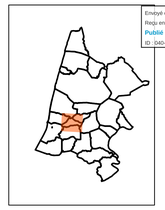
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU



N

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

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

Zone agricole et naturelle (A et N)

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

Données de contexte

- parcelle
- Bâti

ANGRESSE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.9.b Plan aléas

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

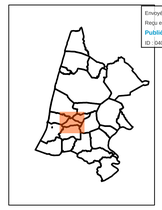
Echelle : 1 :8 255 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU

N

ANG01
ANG02
ANG03
ANG04
ANG05
ANG06
ANG07
ANG08
ANG09

Légende

Emplacements réservés

Données de contexte

Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique

Bâti

Parcelle

Liste des emplacements réservés

Numér	libellé	Bénéficiair	Surface M²
ANG01	Cimetière	Commune	7230,11
ANG02	Agrandissement du carrefour	Commune	2189,63
ANG03	Accès et amorce de voie à créer	Commune	1239,48
ANG04	Voie à créer	Commune	489,67
ANG05	Voie à créer	Commune	613,69
ANG06	Aménagement voirie	Commune	105,35
ANG07	Création de voirie et voie verte - Largeur : 10m	Commune	6739,85
ANG08	Emplacement réservé pour voirie	Commune	562,50
ANG09	Equipement public	Commune	2478,95

ANGRESSE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.11 Plan des emplacements réservés

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :7 000 ème

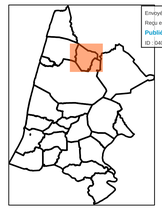
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU



N

Zone urbaine

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

Zone à urbaniser (AU)

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

Zone agricole et naturelle (A et N)

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

Zone naturelle indicée

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

Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- 1 OAP relatives à l'habitat
- 1 Autres OAP

(voir document "Orientation d'Aménagement et de Programmation")

- Carrière
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Aléa recul du trait de côte à 100 ans
- Bande des 100 mètres
- Espaces proches du rivage (loi littoral)
- Bâti
- Parcelle
- Limites communales

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.1 Plan réglementaire

Modification n°4

AZUR

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

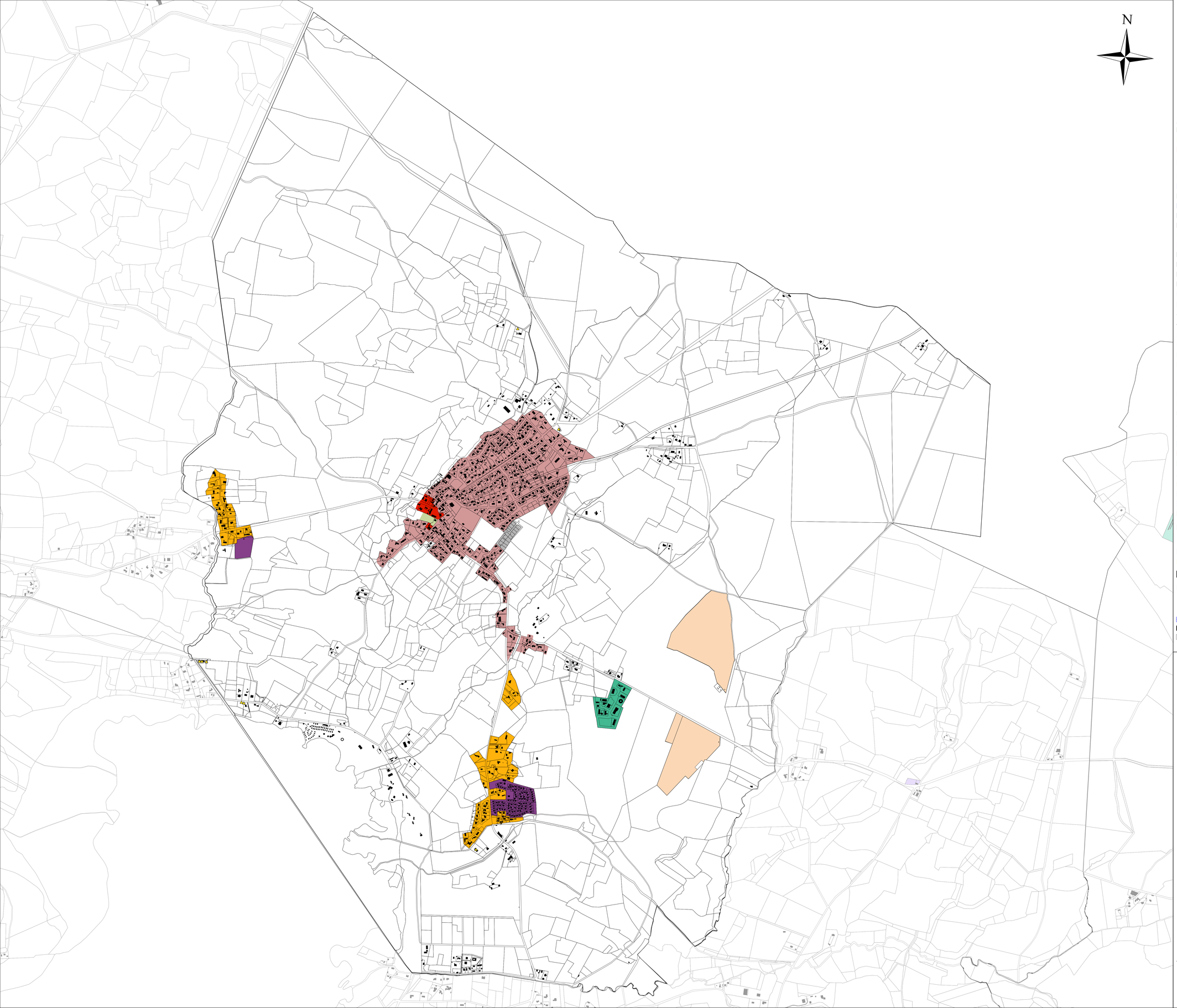
Echelle : 1 :7 189 ème

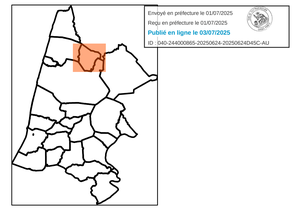
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025





Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-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'equilibre
- 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 (services)
- 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 suceptible de changer de destination

Périmètre de ZACOM

- Périmètre de ZACOM

Données de contexte

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

AZUR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.2 Mixité des fonctions

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :7 189 ème

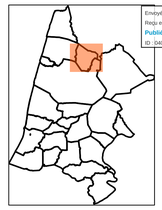
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU



N

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 et à Capbreton.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum
- Toute construction doit-être implantée à 10 mètres le long de la RD810
- Toute construction doit être implantée en retrait de 12 mètres minimum
- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40m depuis l'alignement des voies de circulation ou à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUi (accès en pleine propriété ou en servitude de passage).
- Toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement.
  Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum ou de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas le recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.
- Toute construction doit être implantée à 4 mètres en retrait de l'alignement au nu du mur.
  Ce retrait sera porté à 7 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres dans le cas où un arbre d'essence locale ou remarquable est à conserver.
  Les locaux commerciaux construits en avant des constructions dont la façade en rez-de-chaussée est un commerce sont autorisés sous réserve d'être limités en hauteur au rez-de-chaussée, d'occuper la largeur du commerce dont elle dépend, d'avoir une profondeur de 3m et un débord de toit d'1m (passage couvert).
  Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé aux piétons
- Toute construction doit être implantée en retrait de 25 mètres minimum

Règles d'implantatios 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Bâti
- Parcelle
  Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

AZUR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

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

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :7 189 ème

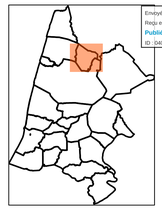
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU



N

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Non règlementé.
  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 soumise aux règles suivantes :
  Les ouvertures extérieures situées à l'étage, d'une surface supérieure à 1 m²
  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 inférieur 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 inférieur 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 inférieur 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

AZUR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

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

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

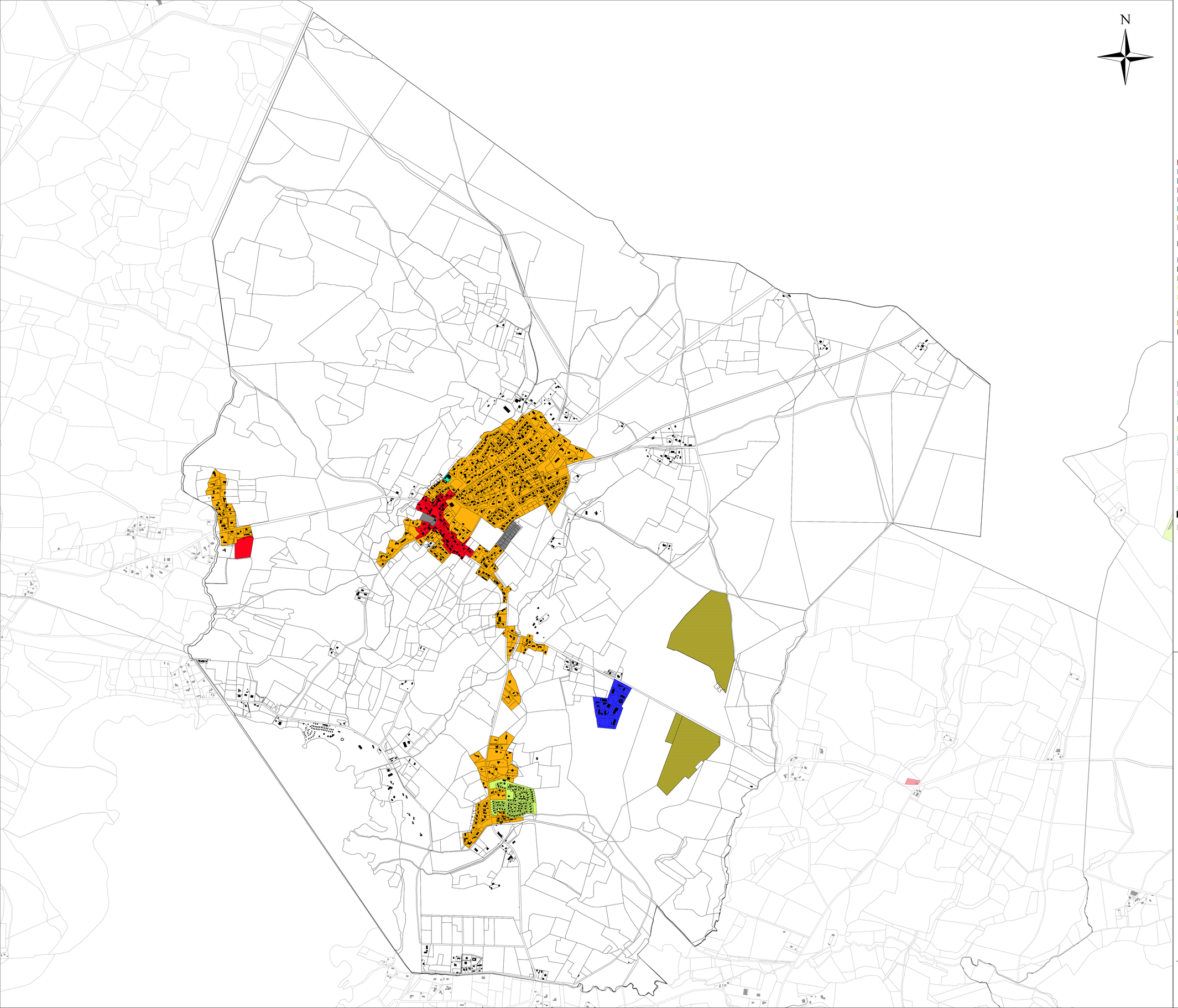
Echelle : 1 :7 189 ème

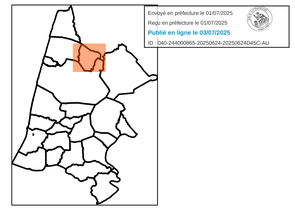
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025





Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU

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 règlementé. 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 m²) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m²). Les piscines et les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m² 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

AZUR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.5 Emprise au sol des constructions

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

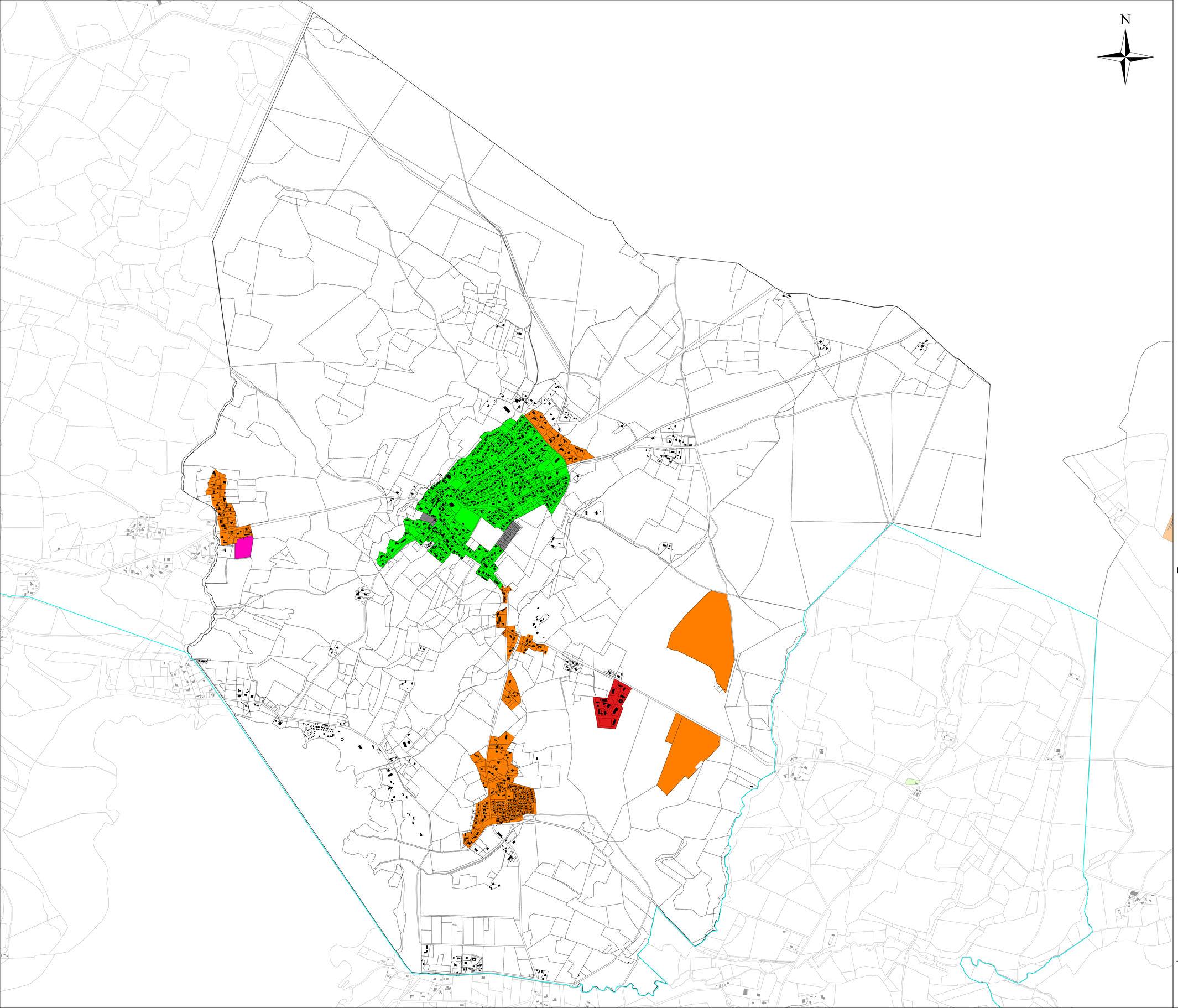
Echelle : 1 :7 189 ème

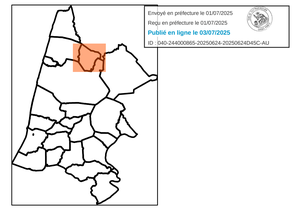
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025





Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624045C-AU

Hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 4 mètres
- 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère + 6 mètres au faîtage > RDC ou dans le prolongement de l'existant
- 6 mètres E et A 8 mètres au faitage (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 faitage. 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 9 mètres au faitage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faitage est ramenée à 3,5 mètres pour les annexes situées dans la bande de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faitage 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 faitage. Au-delà des 17m à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut dépaser 6m à l'égout et 9m au faîtage.
- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 10m à l'égout et 13 m au faitage.
- 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 faitage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1) et 10 m au faitage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 9 m à l'égout et 12,5 m au faitage ou à l'acrotère (R+2+Combles ou R+2+Attique). Si le bâtiment comprend un toit terrasse, le dernier étage (12.5m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Pour la commune de SOUSTONS, la hauteur est uniquement calculée à l'égout.
- OAP valant règlement
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

AZUR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.6 Hauteur des constructions

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :7 189 ème

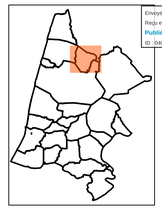
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU



N

Prescriptions liées au patrimoine

Patrimoine bâti et végétal

Airial (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Patrimoine bâti :

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

Qualité architecturale des constructions

- Degré 1.1 - Soorts-Hossegor : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP)
- Degré 1.2 - Hors SPR
- Degré 1.3
- Degré 2.1 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu urbain et dense
- Degré 2.2 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu périphérique au bourg ancien
- Degré 2.3 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu pavillonnaire
- Degré 2.4 - Seignosse : Tissu urbain et dense du centre bourg
- Degré 2.5 - Seignosse : tissu périphérique au centre bourg
- Degré 2.6 - Seignosse : tissu urbain de Seignosse Océan
- Degré 3 - Habitat et bourgs traditionnels
- Degré 4 - Tissu pavillonnaire
- Degré 5 - Dispostions générales

Aménagement des terrasses commerciaes

- Secteur 1 : Le village traditionnel, originel
- Secteur 2 : La place de la Pergola/place du Moïsan et l''avenue du Moïsan
- Secteur 3 : La promenade du Mail, 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 réglement 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 PLUi

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

AZUR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.7 Plan Patrimoine

Projet Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :7 189 ème

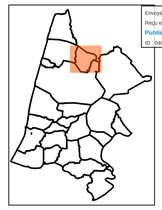
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 07/2024

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU



Prescriptions liées à la TVB

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

Corridors en pas japonnais
- 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 PLUi

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.

AZUR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.8 Plan TVB

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :7 189 ème

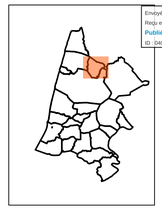
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU



N

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
- Zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables (Etang de Soustons) : Aléa faible
- Zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables (Etang de Soustons) : Aléa moyen, fort à très fort

Risques liés au littoral

- PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge (Rsr)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)
- PPRL : Secteurs submersibles non urbanisés (Rsn)
- 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 PLUi

Zone agricole (A) et naturelle (N)

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

Données de contexte

- Parcelle
- Bâti

AZUR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.9.a Plan risques

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :7 189 ème

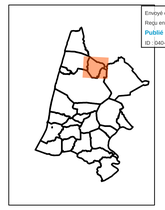
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU



N

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

- 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

AZUR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.9.b Plan aléas

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :9 781 ème

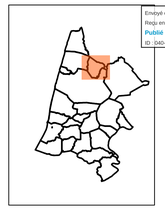
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU



Légende

Emplacements réservés

Données de contexte

Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique

Bâti

Parcelle

Liste des emplacements réservés

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

AZUR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.11 Plan des emplacements réservés

Modification n°4

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :8 000 ème

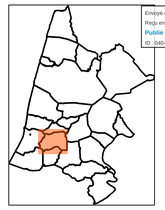
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU



Zone urbaine

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

Zone à urbaniser (AU)

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

Zone agricole et naturelle (A et N)

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

Zone naturelle indicée

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

Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- 1 OAP relatives à l'habitat
- 1 Autres OAP

(voir document "Orientation d'Aménagement et de Programmation")

- Carrière
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Servitude caduque le 31 mars 2027

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- 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

BENESSE-MAREMNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.1 Plan réglementaire

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

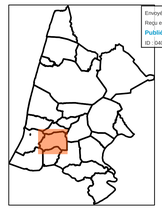
Echelle : 1 :6441 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU

N

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'equilibre
- 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 (services)
- 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 suceptible de changer de destination

Périmètre de ZACOM

- Périmètre de ZACOM

Données de contexte

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Servitude caduque le 31 mars 2027

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

BENESSE-MAREMNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.2 Mixité des fonctions

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :6 441 ème

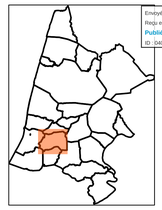
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624045C-AU



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 et à Capbreton.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum
- Toute construction doit-être implantée à 10 mètres le long de la RD810
- Toute construction doit être implantée en retrait de 12 mètres minimum
- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40m depuis l'alignement des voies de circulation ou à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUi (accès en pleine propriété ou en servitude de passage).
- Toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement.
  Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum ou de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas le recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.
- Toute construction doit être implantée à 4 mètres en retrait de l'alignement au nu du mur.
  Ce retrait sera porté à 7 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres dans le cas où un arbre d'essence locale ou remarquable est à conserver.
  Les locaux commerciaux construits en avant des constructions dont la façade en rez-de-chaussée est un commerce sont autorisés sous réserve d'être limités en hauteur au rez-de-chaussée, d'occuper la largeur du commerce dont elle dépend, d'avoir une profondeur de 3m et un débord de toit d'1m (passage couvert).
  Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé aux piétons
- Toute construction doit être implantée en retrait de 25 mètres minimum

Règles d'implantatios 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Servitude caduque le 31 mars 2027

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

BENESSE-MAREMNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

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

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

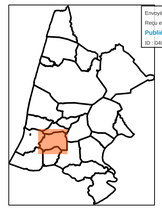
Echelle : 1 :6 441 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU

N

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Non règlementé.
  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 soumise aux règles suivantes :
  Les ouvertures extérieures situées à l'étage, d'une surface supérieure à 1 m²
  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 inférieur 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 inférieur 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 inférieur 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Servitude caduque le 31 mars 2027

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

BENESSE-MAREMNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

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

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

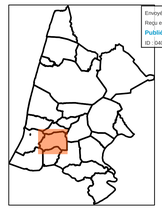
Echelle : 1 :6441 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624045C-AU

N

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 règlementé. 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 m²) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m²). Les piscines et les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m² 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Servitude caduque le 31 mars 2027

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

BENESSE-MAREMNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.5 Emprise au sol des constructions

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

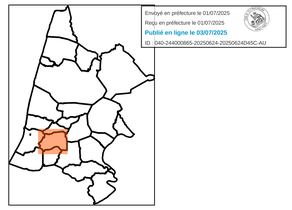
Echelle : 1 :6441 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU

Hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 4 mètres
- 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère + 6 mètres au faîtage > RDC ou dans le prolongement de l'existant
- 6 mètres E et A 8 mètres au faitage (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 faitage. 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 9 mètres au faitage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faitage est ramenée à 3,5 mètres pour les annexes situées dans la bande de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faitage 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 faitage. 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 faitage.
- 10 mètres à l'égout et à l'acrotère + 12 mètres au faîtage > R+2+C ou R+3 ou dans le prolongement de l'existant
- 12 mètres à l'égout et à l'acrotère + 16 mètres au faîtage > R+3+c ou dans le prolongement de l'existant
- R+1+C ou R+2 en atique avec dernier niveau représentant 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment autorisée
- 15 mètres au faîtage
- Non réglementé
- Pour les activités et équipements : Non réglementé. Pour les constructions à usage d'habitation : 6 m à l'égout, 8 au faîtage
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1), et 8 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1) et 10 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 9 m à l'égout et 12,5 m au faîtage ou à l'acrotère (R+2+Combles ou R+2+Attique). Si le bâtiment comprend un toit terrasse, le dernier étage (12.5m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades

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

- OAP valant règlement
- Secteur de développement économique en zone 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Servitude caduque le 31 mars 2027

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

BENESSE-MAREMNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.6 Hauteur des constructions

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

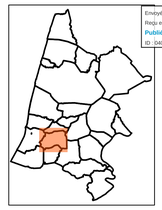
Echelle : 1 :6 441 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU

Prescriptions liées au patrimoine

Patrimoine bâti et végétal

Airial (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Patrimoine bâti :

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

Qualité architecturale des constructions

- Degré 1.1 - Soorts-Hossegor : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP)
- Degré 1.2 - Hors SPR
- Degré 1.3
- Degré 2.1 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu urbain et dense
- Degré 2.2 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu périphérique au bourg ancien
- Degré 2.3 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu pavillonnaire
- Degré 2.4 - Seignosse : Tissu urbain et dense du centre bourg
- Degré 2.5 - Seignosse : tissu périphérique au centre bourg
- Degré 2.6 - Seignosse : tissu urbain de Seignosse Océan
- Degré 3 - Habitat et bourgs traditionnels
- Degré 4 - Tissu pavillonnaire
- Degré 5 - Dispostions générales

Aménagement des terrasses commerciaes

- Secteur 1 : Le village traditionnel, originel
- Secteur 2 : La place de la Pergola/place du Moïsan et l''avenue du Moïsan
- Secteur 3 : La promenade du Mail, 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 réglement 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 PLUi

Zone agricole (A) et naturelle (N)

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

Données de contexte

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

BENESSE-MAREMNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.7 Plan Patrimoine

Projet Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

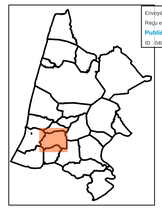
Echelle : 1 :6 441 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 07/2024

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU

Prescriptions liées à la TVB

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

Corridors en pas japonnais
- 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 PLUi

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

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

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

BENESSE-MAREMNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.8 Plan TVB

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

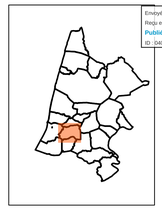
Echelle : 1 :6 441 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-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
- Zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables (Etang de Soustons) : Aléa faible
- Zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables (Etang de Soustons) : Aléa moyen, fort à très fort

Risques liés au littoral

- PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge (Rsr)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)
- PPRL : Secteurs submersibles non urbanisés (Rsn)
- 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 PLUi

Zone agricole (A) et naturelle (N)

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

Données de contexte

- Parcelle
- Bâti

BENESSE-MAREMNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.9.a Plan risques

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

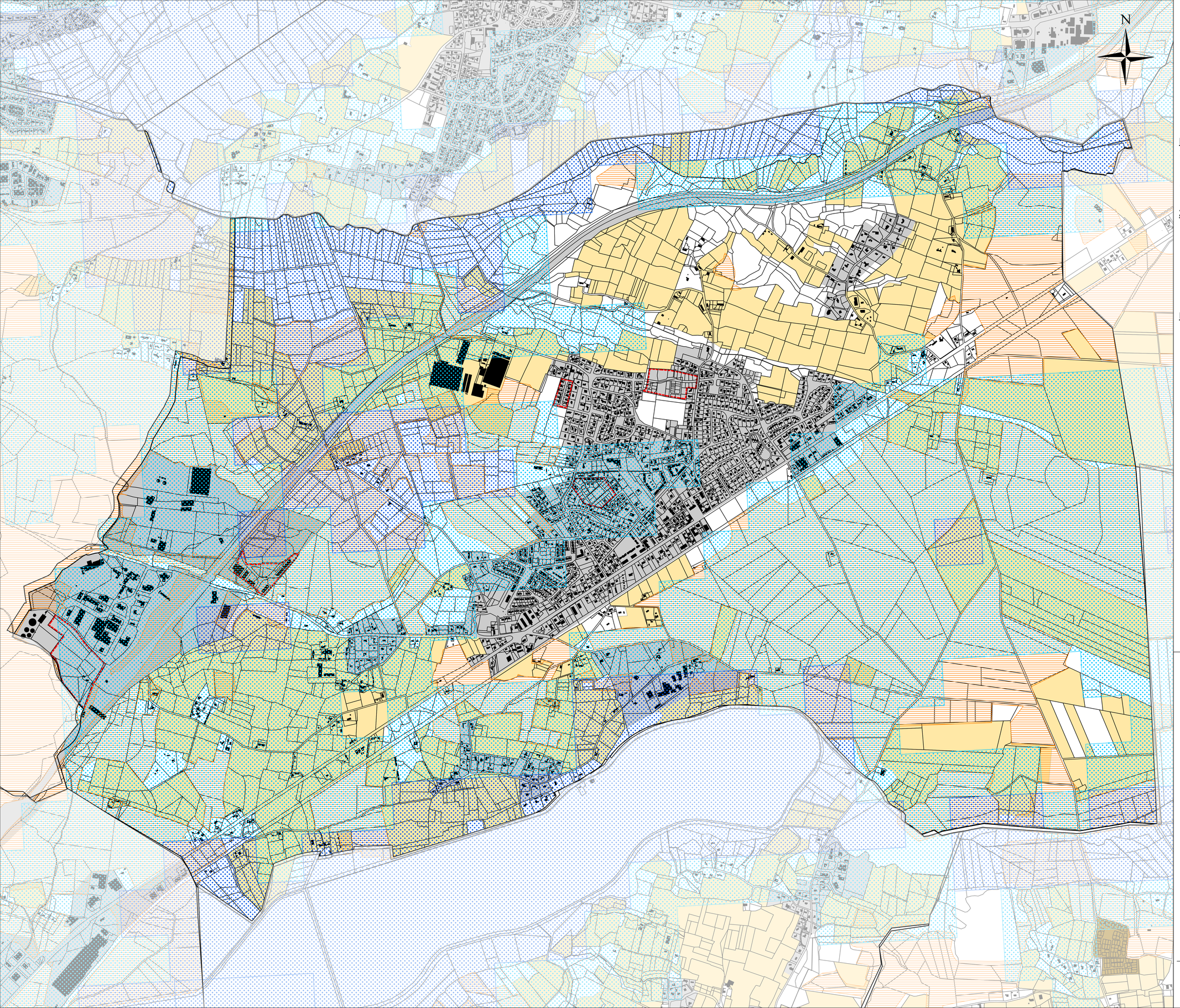
Echelle : 1 :6 441 ème

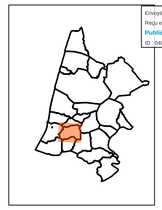
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025





Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU

Risques

Aléa remontée de nappes

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

Aléa feux de forêt

- Aléa feux de forêt fort

Zonage réglementaire

Zone urbaine

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

Zone agricole et naturelle (A et N)

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

Données de contexte

- parcelle
- Bâti

BENESSE-MAREMNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.9.b Plan aléas

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :8915 ème

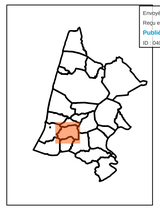
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624DASC-AU



N

BEN01 BEN02 BEN03 BEN04 BEN05 BEN06 BEN07 BEN08 BEN09 BEN10 BEN11 BEN12 BEN13 BEN14 BEN15 BEN16 BEN17 BEN18 BEN19 BEN20 BEN21 BEN22 BEN23 BEN24 BEN25 BEN26 BEN27 BEN28

Légende

Emplacements réservés

Données de contexte

Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Servitude caduque le 31 mars 2027

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique

Bâti

Parcelle

Liste des emplacements réservés

Numér	libellé	Bénéficiair	Surface M²
BEN01	Aménagement travaux A63	Etat	210367,85
BEN02	Aménagement travaux A63	Etat	254767,89
BEN03	Aménagement travaux A63	Etat	12240,11
BEN04	Aménagement travaux A63	Etat	840,00
BEN05	Aménagement travaux A63	Etat	1242,67
BEN06	Aménagement travaux A63	Etat	21556,03
BEN07	Aménagement travaux A63	Etat	3418,09
BEN08	Aménagement travaux A63	Etat	45366,99
BEN09	Liaison douce / voie partagés	Commune	466,32
BEN10	Elargissement voirie - Route de Béga - Emprise : 12 m	Commune	329,97
BEN11	Elargissement voirie - Route de Béga - Emprise : 12 m	Commune	256,75
BEN12	Création d'une amorce de voirie pour relier un lotissement à l'espace de sport de la ville (emprise : 4m)	Commune	149,94
BEN13	Parking	Commune	8688,62
BEN14	Elargissement voirie - Allée d'Aouce - Emprise : 12 m	Commune	917,35
BEN15	Elargissement voirie - Allée d'Aouce - Emprise : 12 m	Commune	932,34
BEN16	Elargissement voirie - Rue des Sports - Emprise : 12 m	Commune	431,67
BEN17	Elargissement voirie - Rue des Sports - Emprise : 12 m	Commune	426,48
BEN19	Elargissement voirie - Route du Pont - Emprise : 12 m	Commune	627,88
BEN20	Elargissement voirie - Route de Cantegrit - Emprise : 12 m	Commune	247,01
BEN21	Elargissement voirie - Route de Cantegrit - Emprise : 12 m	Commune	162,29
BEN22	Elargissement voirie - Route de Cantegrit - Emprise : 12 m	Commune	87,58
BEN23	Elargissement voirie - Route de Cantegrit - Emprise : 12 m	Commune	236,63
BEN24	Elargissement voirie - Route de Cantegrit - Emprise : 12 m	Commune	553,19
BEN25	Création voie de liaison entre zone urbaines et quartier de Péchou - Emprise : 12 m	Commune	4158
BEN26	Création parking de la gare	Commune	10269,82
BEN27	Equipement public	Commune	814,12
BEN28	Voie à créer (emprise 8m)	Commune	276,76

BENESSE-MAREMNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.11 Plan des emplacements réservés

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :7 000 ème

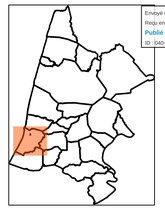
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624045C-AU



Zone urbaine

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

Zone à urbaniser (AU)

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

Zone agricole et naturelle (A et N)

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

Zone naturelle indicée

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

Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- 1 OAP relatives à l'habitat
- 1 Autres OAP

voir document "Orientation d'Aménagement et de Programmation"

- Carrière
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Servitude caduque le 26 juin 2030

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- 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

CAPBRETON

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.1 Plan réglementaire

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :7 411 ème

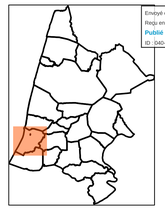
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624045C-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'equilibre
- 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 (services)
- 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 suceptible de changer de destination

Périmètre de ZACOM

- Périmètre de ZACOM

Données de contexte

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Servitude caduque le 26 juin 2030

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

CAPBRETON

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.2 Mixité des fonctions

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

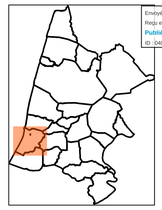
Echelle : 1 :7 411 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624045C-AU

N

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 et à Capbreton.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum
- Toute construction doit-être implantée à 10 mètres le long de la RD810
- Toute construction doit être implantée en retrait de 12 mètres minimum
- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40m depuis l'alignement des voies de circulation ou à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUi (accès en pleine propriété ou en servitude de passage).
- Toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement. Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum ou de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas le recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.
- Toute construction doit être implantée à 4 mètres en retrait de l'alignement au nu du mur. Ce retrait sera porté à 7 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres dans le cas où un arbre d'essence locale ou remarquable est à conserver. Les locaux commerciaux construits en avant des constructions dont la façade en rez-de-chaussée est un commerce sont autorisés sous réserve d'être limités en hauteur au rez-de-chaussée, d'occuper la largeur du commerce dont elle dépend, d'avoir une profondeur de 3m et un débord de toit d'1m (passage couvert). Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé aux piétons
- Toute construction doit être implantée en retrait de 25 mètres minimum

Règles d'implantatios 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Servitude caduque le 26 juin 2030

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

CAPBRETON

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

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

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :7411 ème

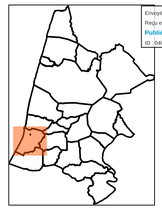
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624045C-AU



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Non règlementé.
  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 soumise aux règles suivantes :
  Les ouvertures extérieures situées à l'étage, d'une surface supérieure à 1 m²
  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 inférieur 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 inférieur 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 inférieur 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global
  (PAPAG). Servitude caduque le 26 juin 2030

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

CAPBRETON

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

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

Modification n°4

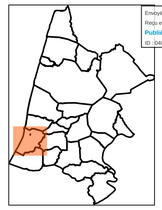
Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :7 411 ème

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624045C-AU

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 règlementé. 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 m²) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m²). Les piscines et les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m² 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Servitude caduque le 26 juin 2030

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

CAPBRETON

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.5 Emprise au sol des constructions

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

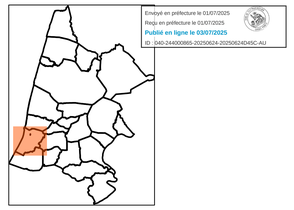
Echelle : 1 :7 411 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624045C-AU

Hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 4 mètres
- 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère + 6 mètres au faîtage > RDC ou dans le prolongement de l'existant
- 6 mètres E et A 8 mètres au faitage (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 faitage. 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 9 mètres au faitage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faitage est ramenée à 3,5 mètres pour les annexes situées dans la bande de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faitage 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 faitage. 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 faitage.
- 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 faitage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1) et 10 m au faitage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 9 m à l'égout et 12,5 m au faitage ou à l'acrotère (R+2+Combles ou R+2+Attique). Si le bâtiment comprend un toit terrasse, le dernier étage (12.5m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Pour la commune de SOUSTONS, la hauteur est uniquement calculée à l'égout.
- OAP valant règlement
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Servitude caduque le 26 juin 2030

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

CAPBRETON

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.6 Hauteur des constructions

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :7411 ème

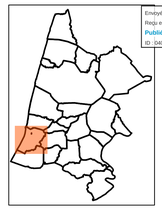
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624045C-AU



Prescriptions liées au patrimoine

Patrimoine bâti et végétal

- Airial (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Patrimoine bâti :

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

Qualité architecturale des constructions

- Degré 1.1 - Soorts-Hossegor : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP)
- Degré 1.2 - Hors SPR
- Degré 1.3
- Degré 2.1 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu urbain et dense
- Degré 2.2 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu périphérique au bourg ancien
- Degré 2.3 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu pavillonnaire
- Degré 2.4 - Seignosse : Tissu urbain et dense du centre bourg
- Degré 2.5 - Seignosse : tissu périphérique au centre bourg
- Degré 2.6 - Seignosse : tissu urbain de Seignosse Océan
- Degré 3 - Habitat et bourgs traditionnels
- Degré 4 - Tissu pavillonnaire
- Degré 5 - Dispostions générales

Aménagement des terrasses commerciaes

- Secteur 1 : Le village traditionnel, originel
- Secteur 2 : La place de la Pergola/place du Moïsan et l'avenue du Moïsan
- Secteur 3 : La promenade du Mail, 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 réglement 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 PLUi

Zone agricole (A) et naturelle (N)

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

Données de contexte

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

CAPBRETON

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.7 Plan Patrimoine

Projet Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :7 411 ème

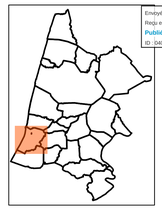
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 07/2024

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-AU



Prescriptions liées à la TVB

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

Corridors en pas japonnais
- 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 PLUi

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.

CAPBRETON

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.8 Plan TVB

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 Juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :7 411 ème

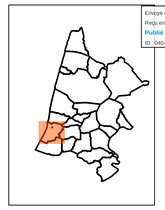
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45C-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
- Zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables (Etang de Soustons) : Aléa faible
- Zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables (Etang de Soustons) : Aléa moyen, fort à très fort

Risques liés au littoral

- PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge (Rsr)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)
- PPRL : Secteurs submersibles non urbanisés (Rsn)
- 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 PLUi

Zone agricole (A) et naturelle (N)

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

Données de contexte

- Parcelle
- Bâti

CAPBRETON

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.9.a Plan risques

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :7 411 ème

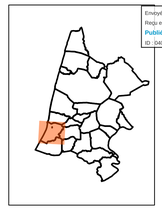
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624045C-AU



Risques

Aléa remontée de nappes

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

Aléa feux de forêt

- Aléa feux de forêt fort

Zonage réglementaire

Zone urbaine

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

Zone agricole et naturelle (A et N)

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

Données de contexte

- parcelle
- Bâti

CAPBRETON

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.9.b Plan aléas

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :10 261 ème

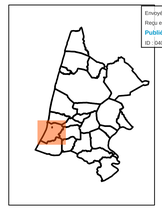
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624045C-AU



Légende

Emplacements réservés

Données de contexte

Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Servitude caduque le 26 juin 2030

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique

Bâti

Parcelle

Liste des emplacements réservés

Numér	libellé	Bénéficiair	Surface M²
CAP01	Piste cyclable / arrêt de bus Yego	Commune	1065,89
CAP02	Pont	Commune	3726,6
CAP03	Elargissement de voie pour voie cyclable	Commune	6458,26
CAP04	Equipements publics ou à destination du public	Commune	11165,16
CAP05	Aménagement A63	Etat	13097,17
CAP06	Aménagement A63	Etat	15772,05
CAP09	Continuité promenade - piétons et cycles	Commune	130,63
CAP10	Aménagement rue de la Savane - Longueur : 110 m, Emprise : 15 m	Commune	721,44
CAP11	Piste cyclable / arrêt de bus Yego	Commune	1732,65
CAP12	Elargissement voirie emprise : 7 m / longueur : 270 m	Commune	1526,23
CAP13	Piste cyclable R Maurice Martin : 15m	Commune	7085,08
CAP14	Voie à créer	Commune	15043,09
CAP15	Voie à créer	Commune	45500
CAP16	Aménagement carrefour rue des cyprès / Avenue Verdun	Commune	313,88
CAP17	Aménagement rue du Lac - Longueur : 95 m, Emprise : 10 m	Commune	270,99
CAP18	Aménagement rue Pierre Dessis - Longueur : 140 m, Emprise : 8 m	Commune	261,7
CAP19	Aménagement rue de Mengine - Longueur : 100 m, Emprise : 8 m	Commune	169,37
CAP20	Aménagement rue Jean Lartigau - Longueur : 750m environ, Emprise : 11 m	Commune	993,98
CAP21	Aménagement rue de la Savane - Longueur : 110 m, Emprise : 15 m	Commune	791,54
CAP22	Aménagement avenue Verdun emprise : 1 à 1,5 m / longueur : 130 m	Commune	133,74
CAP23	Aménagement avenue Jean Roustaud	Commune	297,9
CAP24	Aménagement rue de Madrid - Emprise : 10 m/ longueur : 454 m	Commune	4028,50
CAP25	Equipement à vocation publique: Services et logements sociaux	Commune	14710,8
CAP26	Elargissement voie pour pistes cyclables (environ 4m)	Commune	899
CAP32	Elargissement de voie pour piste cyclable	Commune	42,38
CAP33	Réaménagement voirie pour stationnements	Commune	903
CAP34	Piste cyclable (Emprise 4m)	Commune	1071
CAP35	Parking public	Commune	846

CAPBRETON

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.11 Plan des emplacements réservés

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

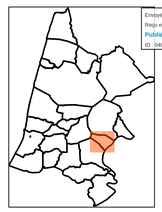
Echelle : 1 :8 000 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45D-AU

N

Zone urbaine

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

Zone à urbaniser (AU)

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

Zone agricole et naturelle (A et N)

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

Zone naturelle indicée

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

Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- 1 OAP relatives à l'habitat
- 1 Autres OAP

voir document "Orientation d'Aménagement et de Programmation"

- Carrière
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- 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

JOSSE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.1 Plan réglementaire

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

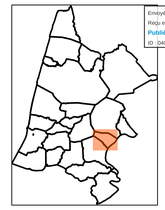
Echelle : 1 :5414 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624045D-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'equilibre
- 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 (services)
- 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 suceptible de changer de destination

Périmètre de ZACOM

- Périmètre de ZACOM

Données de contexte

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

JOSSE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.2 Mixité des fonctions

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :5414 ème

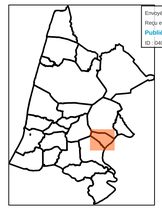
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624045D-AU



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 et à Capbreton.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum
- Toute construction doit-être implantée à 10 mètres le long de la RD810
- Toute construction doit être implantée en retrait de 12 mètres minimum
- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40m depuis l'alignement des voies de circulation ou à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUi (accès en pleine propriété ou en servitude de passage).
- Toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement. Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum ou de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas le recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.
- Toute construction doit être implantée à 4 mètres en retrait de l'alignement au nu du mur. Ce retrait sera porté à 7 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres dans le cas où un arbre d'essence locale ou remarquable est à conserver. Les locaux commerciaux construits en avant des constructions dont la façade en rez-de-chaussée est un commerce sont autorisés sous réserve d'être limités en hauteur au rez-de-chaussée, d'occuper la largeur du commerce dont elle dépend, d'avoir une profondeur de 3m et un débord de toit d'1m (passage couvert). Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé aux piétons
- Toute construction doit être implantée en retrait de 25 mètres minimum

Règles d'implantatios 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

JOSSE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

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

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :5414 ème

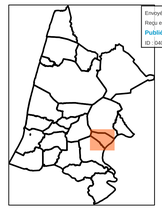
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45D-AU



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Non règlementé.
  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 soumise aux règles suivantes :
  Les ouvertures extérieures situées à l'étage, d'une surface supérieure à 1 m²
  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 inférieur 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 inférieur 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 inférieur 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- 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°4

JOSSE

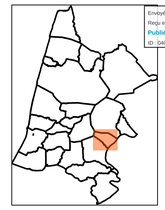
Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :5414 ème

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45D-AU

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 règlementé. 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 m²) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m²). Les piscines et les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m² 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

JOSSE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.5 Emprise au sol des constructions

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

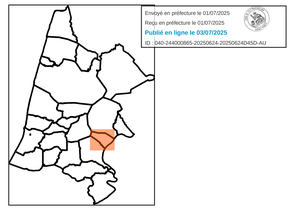
Echelle : 1 :5 414 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624045D-AU

Hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 4 mètres
- 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère + 6 mètres au faîtage > RDC ou dans le prolongement de l'existant
- 6 mètres E et A 8 mètres au faitage (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 faitage. 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 9 mètres au faitage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faitage est ramenée à 3,5 mètres pour les annexes situées dans la bande de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faitage 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 faitage. 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 faitage.
- 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 faitage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1) et 10 m au faitage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 9 m à l'égout et 12,5 m au faitage ou à l'acrotère (R+2+Combles ou R+2+Attique). Si le bâtiment comprend un toit terrasse, le dernier étage (12.5m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Pour la commune de SOUSTONS, la hauteur est uniquement calculée à l'égout.
- OAP valant règlement
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

JOSSE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.6 Hauteur des constructions

Modification n°4

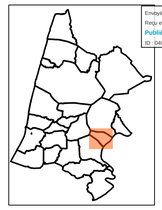
Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :5 414 ème

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45D-AU

N

Prescriptions liées au patrimoine

Patrimoine bâti et végétal

- Airial (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Patrimoine bâti :

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

Qualité architecturale des constructions

- Degré 1.1 - Soorts-Hossegor : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP)
- Degré 1.2 - Hors SPR
- Degré 1.3
- Degré 2.1 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu urbain et dense
- Degré 2.2 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu périphérique au bourg ancien
- Degré 2.3 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu pavillonnaire
- Degré 2.4 - Seignosse : Tissu urbain et dense du centre bourg
- Degré 2.5 - Seignosse : tissu périphérique au centre bourg
- Degré 2.6 - Seignosse : tissu urbain de Seignosse Océan
- Degré 3 - Habitat et bourgs traditionnels
- Degré 4 - Tissu pavillonnaire
- Degré 5 - Dispostions générales

Aménagement des terrasses commerciaes

- Secteur 1 : Le village traditionnel, originel
- Secteur 2 : La place de la Pergola/place du Moïsan et l''avenue du Moïsan
- Secteur 3 : La promenade du Mail, 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 réglement 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 PLUi

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

JOSSE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.7 Plan Patrimoine

Projet Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :5 414 ème

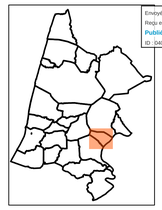
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 07/2024

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45D-AU



Prescriptions liées à la TVB

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

Corridors en pas japonnais
- 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 PLUi

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

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

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

JOSSE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.8 Plan TVB

Modification n°4

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

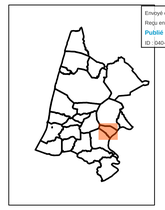
Echelle : 1 :5414 ème

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45D-AU



N

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
- Zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables (Etang de Soustons) : Aléa faible
- Zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables (Etang de Soustons) : Aléa moyen, fort à très fort

Risques liés au littoral

- PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge (Rsr)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)
- PPRL : Secteurs submersibles non urbanisés (Rsn)
- 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 PLUi

Zone agricole (A) et naturelle (N)

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

Données de contexte

- Parcelle
- Bâti

JOSSE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.9.a Plan risques

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :5414 ème

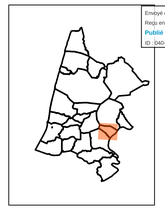
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45D-AU



Risques

Aléa remontée de nappes

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

Aléa feux de forêt

- Aléa feux de forêt fort

Zonage réglementaire

Zone urbaine

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

Zone agricole et naturelle (A et N)

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

Données de contexte

- parcelle
- Bâti

JOSSE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.9.b Plan aléas

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

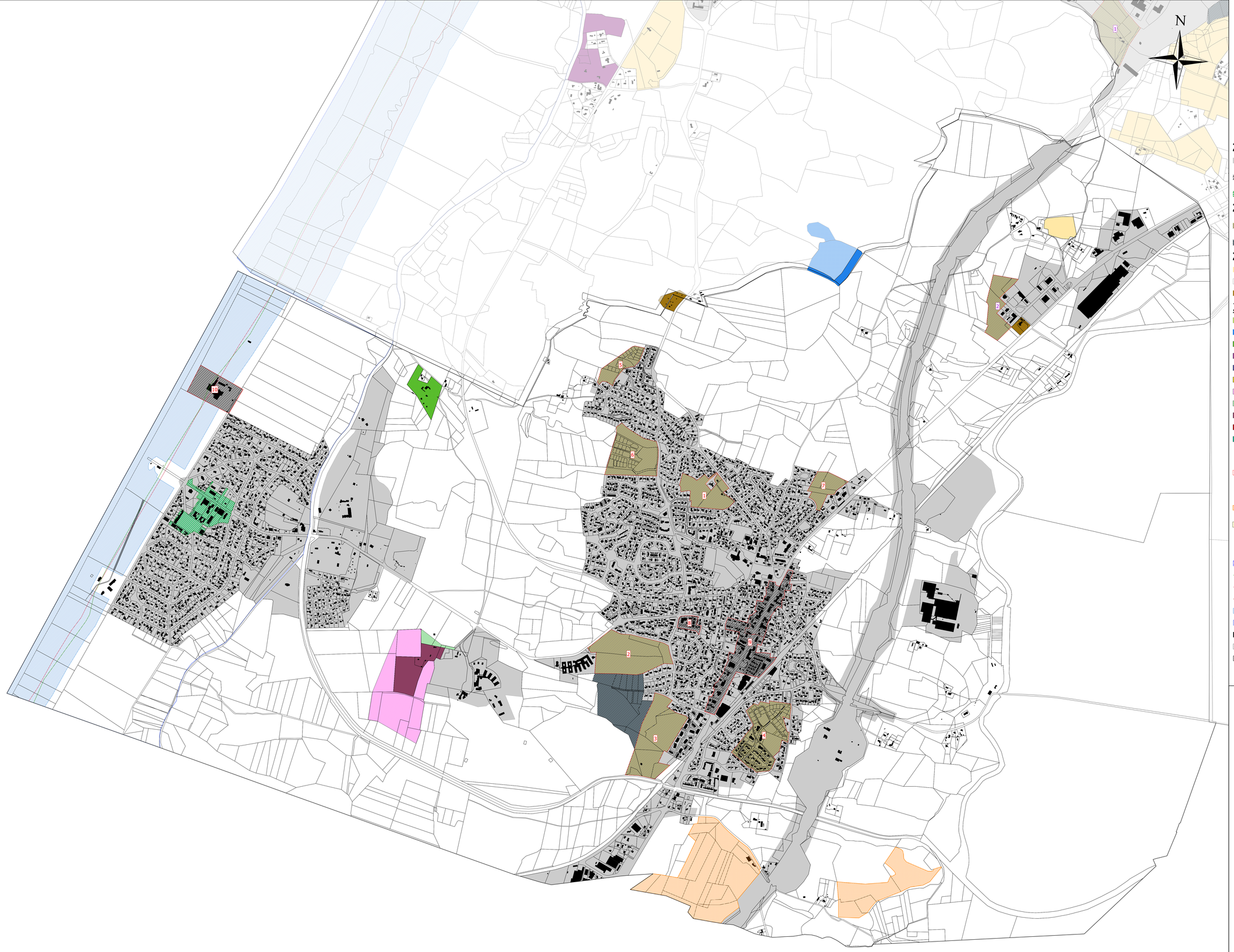
Echelle : 1 :7 507 ème

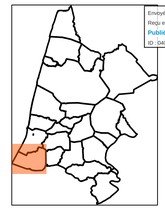
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025





Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45D-AU

Zone urbaine

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

Zone à urbaniser (AU)

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

Zone agricole et naturelle (A et N)

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

Zone naturelle indicée

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

Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- 1 OAP relatives à l'habitat
- 1 Autres OAP

(voir document "Orientation d'Aménagement et de Programmation")

- Carrière
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- 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

LABENNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.1 Plan réglementaire

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

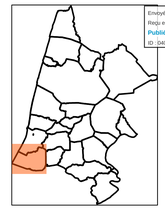
Echelle : 1 :7 687 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45D-AU

N

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'equilibre
- 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 (services)
- 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 suceptible de changer de destination

Périmètre de ZACOM

- Périmètre de ZACOM

Données de contexte

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

LABENNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.2 Mixité des fonctions

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

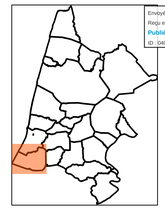
Echelle : 1 :7 687 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45D-AU

N

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 et à Capbreton.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum
- Toute construction doit-être implantée à 10 mètres le long de la RD810
- Toute construction doit être implantée en retrait de 12 mètres minimum
- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40m depuis l'alignement des voies de circulation ou à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUi (accès en pleine propriété ou en servitude de passage).
- Toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement. Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum ou de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas le recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.
- Toute construction doit être implantée à 4 mètres en retrait de l'alignement au nu du mur. Ce retrait sera porté à 7 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres dans le cas où un arbre d'essence locale ou remarquable est à conserver. Les locaux commerciaux construits en avant des constructions dont la façade en rez-de-chaussée est un commerce sont autorisés sous réserve d'être limités en hauteur au rez-de-chaussée, d'occuper la largeur du commerce dont elle dépend, d'avoir une profondeur de 3m et un débord de toit d'1m (passage couvert). Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé aux piétons
- Toute construction doit être implantée en retrait de 25 mètres minimum

Règles d'implantatios 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

LABENNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

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

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :7 687 ème

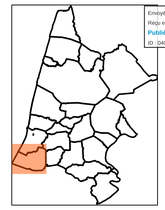
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45D-AU



N

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Non règlementé.
  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 soumise aux règles suivantes :
  Les ouvertures extérieures situées à l'étage, d'une surface supérieure à 1 m²
  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 inférieur 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 inférieur 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 inférieur 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

LABENNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

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

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

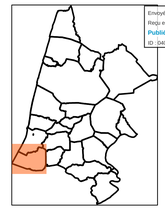
Echelle : 1 :7 687 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45D-AU

N

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 règlementé. 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 m²) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m²). Les piscines et les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m² 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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

LABENNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.5 Emprise au sol des constructions

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :7 687 ème

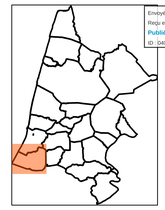
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45D-AU



Hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 4 mètres
- 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère + 6 mètres au faîtage > RDC ou dans le prolongement de l'existant
- 6 mètres E et A 8 mètres au faitage (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 9 mètres au faitage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faitage est ramenée à 3,5 mètres pour les annexes situées dans la bande de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faitage 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 faitage. 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 faitage.
- 10 mètres à l'égout et à l'acrotère + 12 mètres au faîtage > R+2+C ou R+3 ou dans le prolongement de l'existant
- 12 mètres à l'égout et à l'acrotère + 16 mètres au faîtage > R+3+c ou dans le prolongement de l'existant
- R+1+C ou R+2 en atique avec dernier niveau représentant 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment autorisée
- 15 mètres au faîtage
- Non réglementé
- Pour les activités et équipements : Non réglementé. Pour les constructions à usage d'habitation : 6 m à l'égout, 8 au faîtage
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1), et 8 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1) et 10 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 9 m à l'égout et 12,5 m au faitage ou à l'acrotère (R+2+Combles ou R+2+Attique). Si le bâtiment comprend un toit terrasse, le dernier étage (12.5m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 9 m à l'égout et 12,5 m au faitage ou à l'acrotère (R+2+Combles ou R+2+Attique). Si le bâtiment comprend un toit terrasse, le dernier étage (12.5m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades

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

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

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

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

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

LABENNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.6 Hauteur des constructions

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

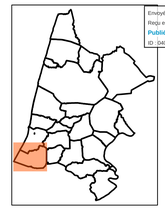
Echelle : 1 :7 687 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45D-AU

N

Prescriptions liées au patrimoine

Patrimoine bâti et végétal
- Airial (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Patrimoine bâti :
- Elément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Qualité architecturale des constructions
- Degré 1.1 - Soorts-Hossegor : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP)
- Degré 1.2 - Hors SPR
- Degré 1.3
- Degré 2.1 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu urbain et dense
- Degré 2.2 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu périphérique au bourg ancien
- Degré 2.3 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu pavillonnaire
- Degré 2.4 - Seignosse : Tissu urbain et dense du centre bourg
- Degré 2.5 - Seignosse : tissu périphérique au centre bourg
- Degré 2.6 - Seignosse : tissu urbain de Seignosse Océan
- Degré 3 - Habitat et bourgs traditionnels
- Degré 4 - Tissu pavillonnaire
- Degré 5 - Dispostions générales

Aménagement des terrasses commerciaes
- Secteur 1 : Le village traditionnel, originel
- Secteur 2 : La place de la Pergola/place du Moïsan et l"avenue du Moïsan
- Secteur 3 : La promenade du Mail, 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 réglement 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 PLUi

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

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

LABENNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.7 Plan Patrimoine

Projet Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

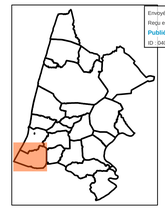
Echelle : 1 :7 687 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 07/2024

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45D-AU

Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

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

Corridors en pas japonnais

- 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 PLUi

Zone agricole (A) et naturelle (N)

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

Données de contexte

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

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

LABENNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.8 Plan TVB

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

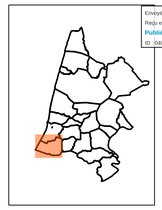
Echelle : 1 :7 687 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45D-AU

N

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
- Zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables (Etang de Soustons) : Aléa faible
- Zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables (Etang de Soustons) : Aléa moyen, fort à très fort

Risques liés au littoral

- PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge (Rsr)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)
- PPRL : Secteurs submersibles non urbanisés (Rsn)
- 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 PLUi

Zone agricole (A) et naturelle (N)

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

Données de contexte

- Parcelle
- Bâti

LABENNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.9.a Plan risques

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :7 687 ème

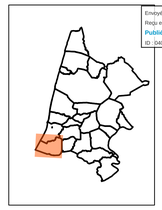
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45D-AU



Risques

Aléa remontée de nappes

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

Aléa feux de forêt

- Aléa feux de forêt fort

Zonage réglementaire

Zone urbaine

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

Zone agricole et naturelle (A et N)

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

Données de contexte

- parcelle
- Bâti

LABENNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.9.b Plan aléas

Modification n°4

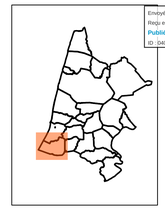
Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :10 589 ème

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624045D-AU

Légende

Emplacements réservés

Données de contexte

Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique

Bâti

Parcelle

Liste des emplacements réservés

Numéro	libellé	Bénéficiaire	Surface M²
LAB01	Elargissement de l'autoroute A63	Commune	162417,87
LAB02	Elargissement de l'autoroute A63	Commune	25987,65
LAB03	Elargissement de l'autoroute A63	Commune	125637,8
LAB04	Elargissement de l'autoroute A63	Commune	6938,36
LAB05	Elargissement de l'autoroute A63	Commune	2828,32
LAB06	Elargissement de l'autoroute A63	Commune	10523,03
LAB07	Elargissement de l'autoroute A63	Commune	23469,79
LAB08	Elargissement de l'autoroute A63	Commune	3905,36
LAB09	Elargissement de l'autoroute A63	Commune	3565,78
LAB10	Accès Autoroute "Rocade Sud Landes/ACBA"	Commune	3807,22
LAB11	Aménagement du carrefour Berhouage (RD810-RD126)	Commune	2260,86
LAB12	Piste cyclable/piétonnière nouvelle : Chemin "Ecole et Nature" (Emprise 3m)	Commune	4152,21
LAB13	Piste cyclable/piétonnière nouvelle : Chemin "Ecole et Nature" (Emprise 3m)	Commune	4828,2
LAB14	Piste cyclable/piétonnière nouvelle : Chemin "Ecole et Nature" (Emprise 3m)	Commune	710,25
LAB15	Piste cyclable/piétonnière nouvelle : Chemin "Ecole et Nature" (Emprise 3m)	Commune	5103,27
LAB16	Piste cyclable/piétonnière nouvelle : Chemin "Ecole et Nature" (Emprise 3m)	Commune	1937,6
LAB17	Piste cyclable/piétonnière nouvelle : Chemin "Ecole et Nature" (Emprise 3m)	Commune	526,99
LAB18	Aménagement de voie	Commune	3105,93
LAB19	Chemin piétons / Piste cyclable Nature Collège (Emprise 4m)	Commune	1688,15
LAB20	Rue des Toulet : Amélioration des conditions d'accessibilité (Emprise 8 m)	Commune	989,16
LAB21	Accès Rond-point	Commune	3791,61
LAB22	Piste cyclable/piétonnière nouvelle : Chemin "Ecole et Nature" (Emprise 3m)	Commune	2040,71
LAB23	Piste cyclable/piétonnière nouvelle : Chemin "Ecole et Nature" (Emprise 3m)	Commune	566,84
LAB24	Piste cyclable/piétonnière nouvelle : Chemin "Ecole et Nature" (Emprise 3m)	Commune	521,96
LAB25	Mail planté intégrant liaison routière et liaison douce (Emprise 12m)	Commune	1745,93
LAB26	Réalisation d'une voie douce (Allée du Cairbois)	Commune	81
LAB27	Avenue de la plage (RD 126) liaison paysagère (Emprise élargie à +3m)	Commune	288,45
LAB28	Avenue de la plage (RD 126) liaison paysagère (Emprise élargie à +3m)	Commune	752,33
LAB29	Avenue de la plage (RD 126) liaison paysagère (Emprise élargie à +3m)	Commune	593,13
LAB30	Rue des Tilleuls : amélioration des conditions d'accessibilité (Emprise 10 m)	Commune	60,99
LAB31	Rue des Tilleuls : amélioration des conditions d'accessibilité (Emprise 10 m)	Commune	138,08
LAB32	Voie nouvelle : liaison Allée de Picardie/Allée de Normandie (Emprise 9m)	Commune	460,03
LAB33	Voie nouvelle : prolongement de la Rue des Mimosas (Emprise 8 m)	Commune	442,61
LAB34	Voie nouvelle : prolongement de l'Impasse des Tuyas (Emprise 8 m)	Commune	503,75
LAB35	Cheminement piéton nouveau : rive gauche du Baudigau (Emprise 3m)	Commune	608,1
LAB36	Service touristique Vélodyssée	Commune	2258,59
LAB37	Piste des Allemands : Aménagement cheminement piéton (Emprise : 3.50 m)	Commune	1493,88
LAB38	Piste des Allemands : Réaménagement/Empierrement (Emprise : 5 m)	Commune	1345,43
LAB39	Voie d'accès à l'ex-Hélio-marin (Emprise : 6 m)	Commune	1104,38
LAB40	Cheminement piéton nouveau : rive gauche du Baudigau (Emprise 3m)	Commune	2620,96
LAB41	Cheminement piéton nouveau : accès à la Chapelle depuis la piste des Allemands (Emprise : 3.50 m)	Commune	337,16
LAB42	Voie nouvelle : desserte de la zone du "Petit Cout" depuis le Chemin Mouton (Emprise 10 m)	Commune	1975,65
LAB43	Chemin pédagogique en lien avec le conservatoire du littoral (Emprise 4m)	Commune	83,49
LAB44	Chemin pédagogique en lien avec le conservatoire du littoral (Emprise 4m)	Commune	2785,71
LAB45	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue de Bellocq (Emprise élargie à +3m)	Commune	1130,08
LAB46	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Arbousiers (Emprise élargie à +1m)	Commune	90
LAB47	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Arbousiers (Emprise élargie à +3m)	Commune	129,79
LAB48	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Corciers (Emprise élargie à +3m)	Commune	74,53
LAB49	Emplacements réservés aux voies à élargir : Avenue Jean Lartigau (Emprise élargie à +2,5m)	Commune	1079,9
LAB50	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Corciers (Emprise élargie à +3m)	Commune	145,74
LAB51	Equipements sportifs et de loisirs	Commune	9369,11
LAB52	Amorce voie nouvelle reliant la Rue de Claron au secteur Laguère (Emprise : 12m)	Commune	946,04
LAB53	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue de la Montagne (Emprise élargie à +3m)	Commune	445,95
LAB54	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Pinsons	Commune	641,9
LAB55	Emplacements réservés aux voies à élargir : Avenue de l'Océan (RD 126)	Commune	322,38
LAB56	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Pinsons (Emprise : 10m)	Commune	189,16
LAB57	Emplacements réservés aux voies à élargir : Avenue de l'Océan (RD 126) (Emprise élargie à +3m	Commune	370,67
LAB58	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue du Presbytère (Emprise élargie +1.50 m)	Commune	246,78
LAB59	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Sempouy (Emprise 10 m)	Commune	203,14
LAB60	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue de Bellocq (Emprise élargie à +3m)	Commune	1218,23
LAB61	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue de Claron (Emprise élargie à +2 m)	Commune	1248,77
LAB62	Rue des Toulet : Amélioration des conditions d'accessibilité (Emprise 8 m)	Commune	410,14
LAB63	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue de la Montagne (Emprise élargie à +1.50 m)	Commune	86,83
LAB64	Extension du cimetière	Commune	14260,83
LAB65	Voie nouvelle entre la Rue des Tilleuls et la RD810	Commune	2601,36
LAB66	Espace public (Parcs et services publics)	Commune	3026,36
LAB67	Espace public (Jardins et services publics)	Commune	1480,52
LAB68	Extension du groupe scolaire	Commune	11090,38
LAB69	Voie nouvelle reliant le Chemin de Graou à la Rue des Merles (Emprise 8 m)	Commune	714,34
LAB70	Maison intergénération	Commune	992,37
LAB72	Pédagogie et culture	Commune	702,58
LAB73	Pédagogie et culture	Commune	1480,94
LAB74	Espaces et Services publics	Commune	177,06
LAB75	Logements sociaux, tourisme et services	Commune	49898

LABENNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.11 Plan des emplacements réservés

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :9 000 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45D-AU

PLAN DE MASSE
PLACE DES LANDAIS
ET ABORDS DE LA RD 126
ECHELLE 1/1500

LIMITE DE ZONE DE PLAN MASSE

ALIGEMENT DE FACADE IMPOSÉ

(cas général)

option 1 (batiment specifique)

option 2 (batiment specifique)

BATIMENTS SPECIFIQUES

option 1 : batiment conservé, alignement de façade conservé au niveau de l ' existant

ou

option 2 : batiment démoli, alignement de façade reculé

BATIMENTS PROTEGES (L123.1.7)

BATI à DEMOLIR

ZONE DE CONSTRUCTION, D'IMPLANTATION DE STATIONNEMENTS ET ELEMENTS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU BATIMENT RESERVEE A LA CONSTRUCTION, ET ACCES INTERNES, AUX LOCAUX ET SERVICES COMMUNS (RESEAUX ORDURES MENAGERES ETC)

R+2

ZONE DE CONSTRUCTION, D'IMPLANTATION DE STATIONNEMENTS ET ELEMENTS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU BATIMENT RESERVEE A LA CONSTRUCTION, ET ACCES INTERNES, AUX LOCAUX ET SERVICES COMMUNS (RESEAUX ORDURES MENAGERES ETC)

R+1
R+COMBLES

COUVERTURE VEGETALE A PRESERVER OU A CREER

BATI DE LIMITE LATERALE à LIMITE LATERALE

LIAISON PIETON / VELO

VOIE INTERNE DE DESSERTE

VOIE DE LIAISON, VEHICULES ET PIETONS ENTRE L'AVENUE DE LA PLAGE ET LA PLACE DES LANDAIS

EMPRISE DE LIAISON

EMPRISE RESERVEE AUX ESPACES PUBLICS ET EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF AINSI QU'A LA RESTAURATION ET COMMERCES

BANDE VEGETALE A PRESERVER OU A CREER SAUF ACCES