

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 moyenneté avec une construction ne respectant pas le recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.
- Toute construction doit être implantée à 4 mètres en retrait de l'alignement au nu du mur.
 Ce retrait sera porté à 7 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres dans le cas où un arbre d'essence locale ou remarquable est à conserver.
 Les locaux commerciaux construits en avant des constructions dont la façade en rez-de-chaussée est un commerce sont autorisés sous réserve d'être limités en hauteur au rez-de-chaussée, d'occuper la largeur du commerce dont elle dépend, d'avoir une profondeur de 3m et un débord de toit d'1m (passage couvert).
 Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé aux piétons
- Toute construction doit être implantée en retrait de 25 mètres minimum

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

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

Données de contexte

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
 - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
 - Bâti
 - Parcelle
- Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

BENESSE-MAREMNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

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

Projet Modification n°4



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citad'EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUI approuvé	Citad'EVEN/MACS
3	16 mai 2021	Modification simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	22 juin 2023	Modification n°2 du PLUI approuvée	MACS
7	Octobre 2024	Projet modification n°4	MACS

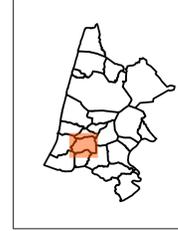
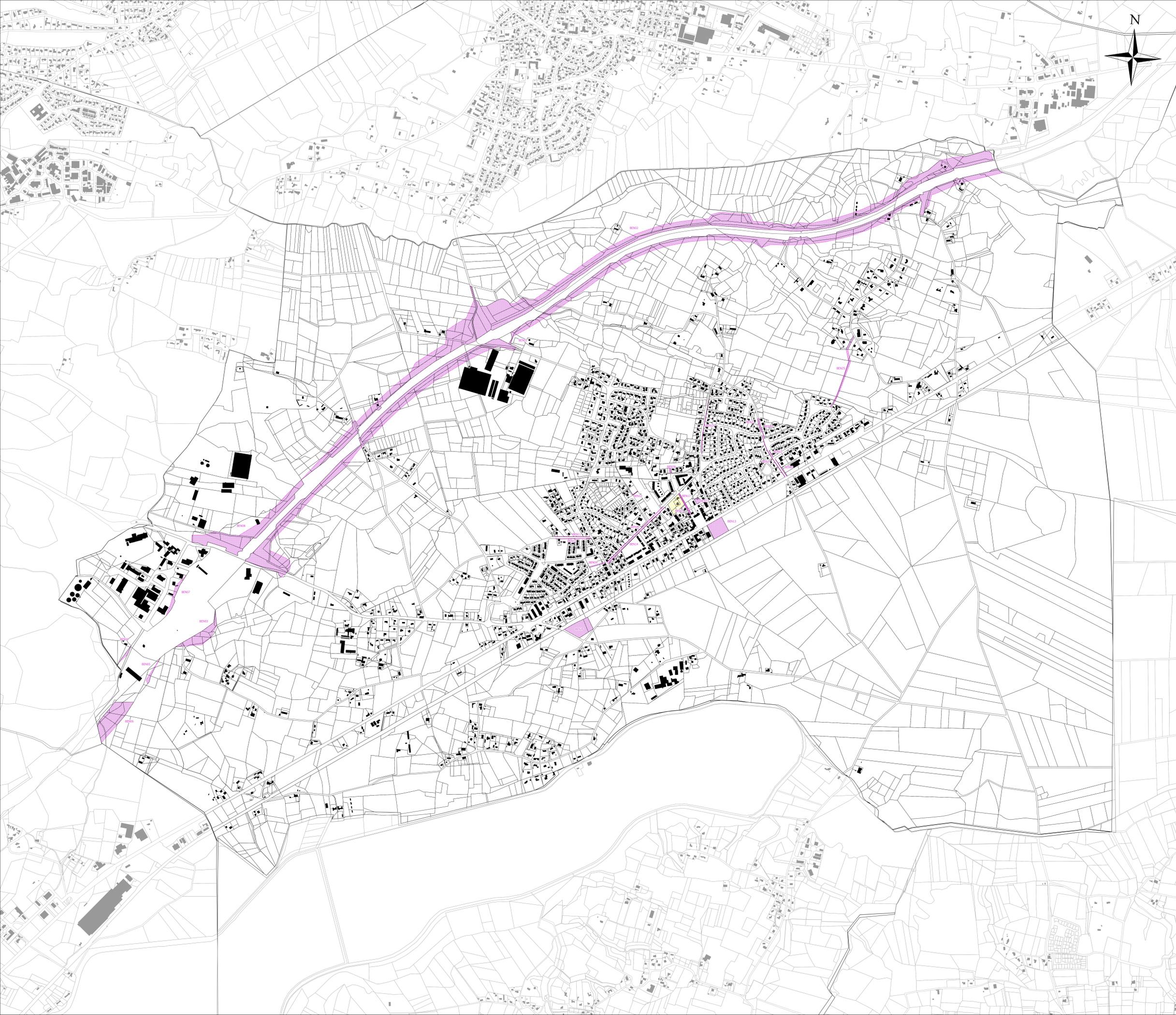
Echelle : 1 : 6 441 ème

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



Sources: Cadastre DGFIP 2024

Document graphique établi par AG-Carto le 07/10/2024



Légende

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

Liste des emplacements réservés

Numéro	libellé	Bénéficiair	Surface M ²
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	940,00
BEN05	Aménagement travaux A63	Etat	1242,67
BEN06	Aménagement travaux A63	Etat	21556,03
BEN07	Aménagement travaux A63	Etat	3418,09
BEN08	Aménagement travaux A63	Etat	45366,99
BEN09	Liaison douce / voie partagés	Commune	466,32
BEN10	Elargissement voirie - Route de Béga - Emprise : 12 m	Commune	329,97
BEN11	Elargissement voirie - Route de Béga - Emprise : 12 m	Commune	256,75
BEN12	Création d'une amorce de voirie pour relier un lotissement à l'espace de sport de la ville (emprise : 4m)	Commune	149,94
BEN13	Parking	Commune	8688,62
BEN14	Elargissement voirie - Allée d'Aouze - Emprise : 12 m	Commune	917,35
BEN15	Elargissement voirie - Allée d'Aouze - Emprise : 12 m	Commune	932,34
BEN16	Elargissement voirie - Rue des Sports - Emprise : 12 m	Commune	431,67
BEN17	Elargissement voirie - Rue des Sports - Emprise : 12 m	Commune	426,48
BEN19	Elargissement voirie - Route du Pont - Emprise : 12 m	Commune	627,88
BEN20	Elargissement voirie - Route de Cantegril - Emprise : 12 m	Commune	247,01
BEN21	Elargissement voirie - Route de Cantegril - Emprise : 12 m	Commune	162,29
BEN22	Elargissement voirie - Route de Cantegril - Emprise : 12 m	Commune	97,58
BEN23	Elargissement voirie - Route de Cantegril - Emprise : 12 m	Commune	236,63
BEN24	Elargissement voirie - Route de Cantegril - Emprise : 12 m	Commune	553,19
BEN25	Création voie de liaison entre zone urbaines et quartier de 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



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Ciada/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Ciada/EVEN/MACS
3	16 mai 2021	Modification simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvés	MACS
6	22 juin 2023	Modification n°2 du PLU approuvée	MACS
7	Octobre 2024	Projet modification n°4	MACS

Echelle : 1 : 7 000 ème

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



Sources: Cadastre DGFIP 2024

Document graphique établi par AG-Carto le 07/10/2024