

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Non réglementé.
 - Règles particulières sur la commune de Labenne
 - Implantation sur au moins une limite séparative.
 - En cas de retrait, il sera au minimum de H/2 et 3 mètres
 - Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres sauf règles particulières (cf. règlement écrit)
 - Retrait de 3 mètres minimum
 - Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites
 - Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites
 - Retrait de H/2 avec un minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives
 - Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres ou sur limite séparative, en continu ou en semi-continu, sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement
 - Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres. Dans le secteur limité à R+1, les constructions neuves comportant un étage ou les surélévations de constructions existants sont soumises aux règles suivantes : Les ouvertures extérieures situées à l'étage, d'une surface supérieure à 1 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 inférieure à 4 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à la limite de fond
 - Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives.
 - Au-delà des 17 mètres à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite de fond.
 - Pour les façades sur rue larges d'au moins 20 mètres, toute construction devra comporter un passage sous porche sur une des limites latérales, d'une largeur minimale de 4 mètres et d'une hauteur minimale de 5 mètres et limitée à l'ensemble formé par le rez-de-chaussée et le premier étage. Exception : Sur limite latérale avec un terrain classé en secteur 25% d'emprise au sol ou en secteur 20% d'emprise au sol, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.
 - Sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la limite de fond.
 - Implantation en retrait (H/2 avec un minimum de 4 mètres) des limites séparatives dans une bande de 10 à 40 mètres par rapport aux voies de circulation
 - OAP valant règlement
 - Secteur de développement économique en zone ZAU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
 - Secteur de développement habitat en zone ZAU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
 - Secteur de développement loisirs en zone ZAU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
 - Secteur plan masse valant règlement
- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
 - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
 - Bâti
 - Parcelle
- Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

SAINT GEOURS DE MAREMNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

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

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°1 du PLUI approuvée	MACS
7	Octobre 2024	Projet modification n°4	MACS

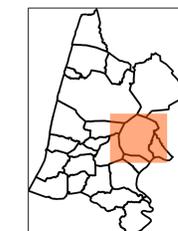
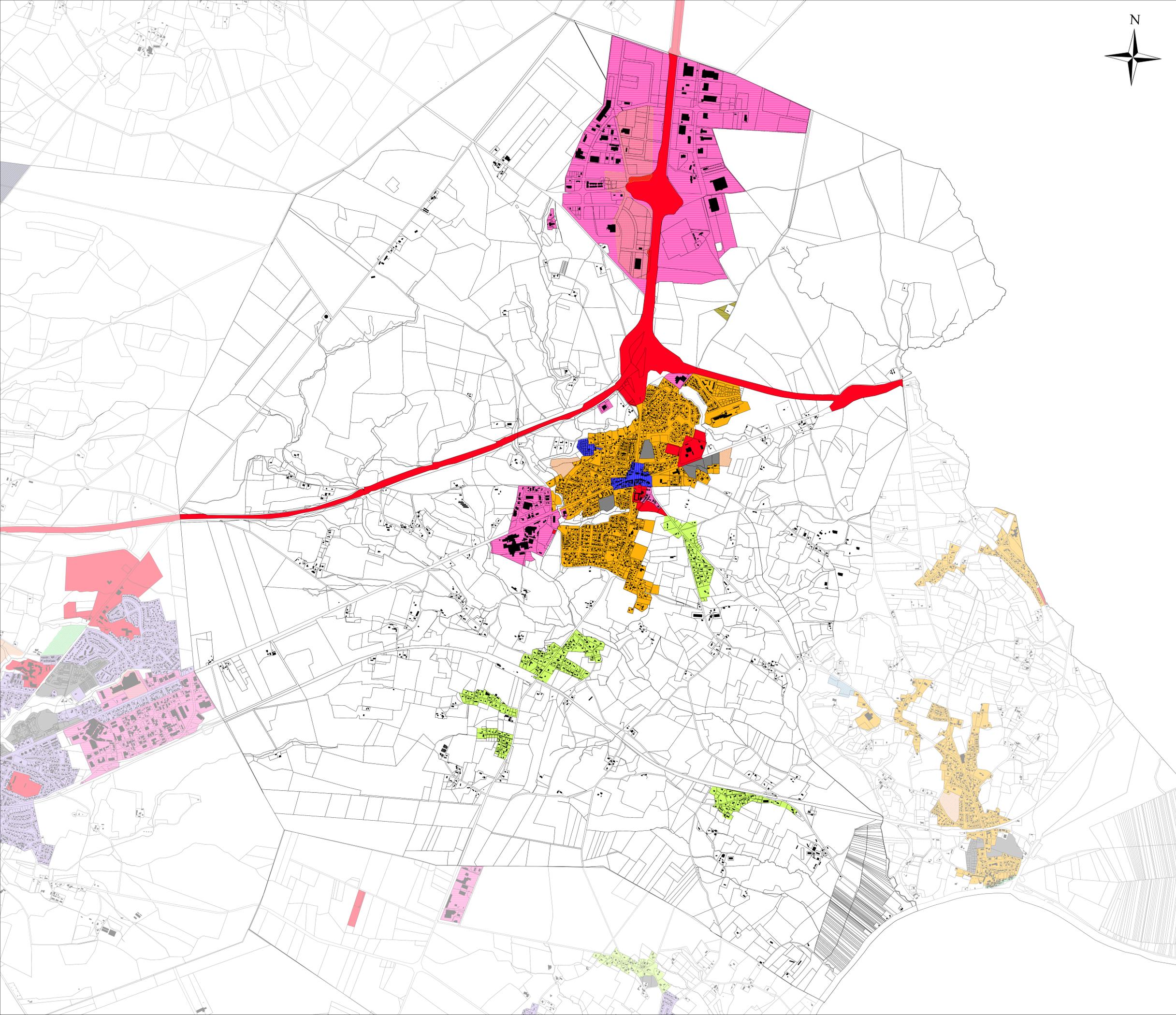
Echelle : 1 :10 894 ème

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



Sources: Cadastre DGFIIP 07/2024

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



Emprise au sol maximale des constructions

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

- Non réglementé. Règles particulières sur la commune de Labenne
- 80 %
- 70 %
- 60 %
- 50 %
- 47 %
- 40 %
- 35 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)
- 32 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)
- 30 %
- 25 %
- 22%
- 20 %
- 20 % - Dans le cas des hôtels et des équipements publics, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain
- 10 %
- 5 %
- 5% d'emprise au sol et les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 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

- 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

SAINT GEOURS DE MAREMNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.5 Emprise au sol des constructions

Projet Modification n°4



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	CitadEVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUI approuvé	CitadEVEN/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

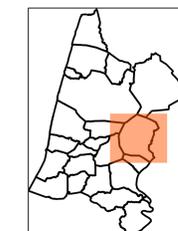
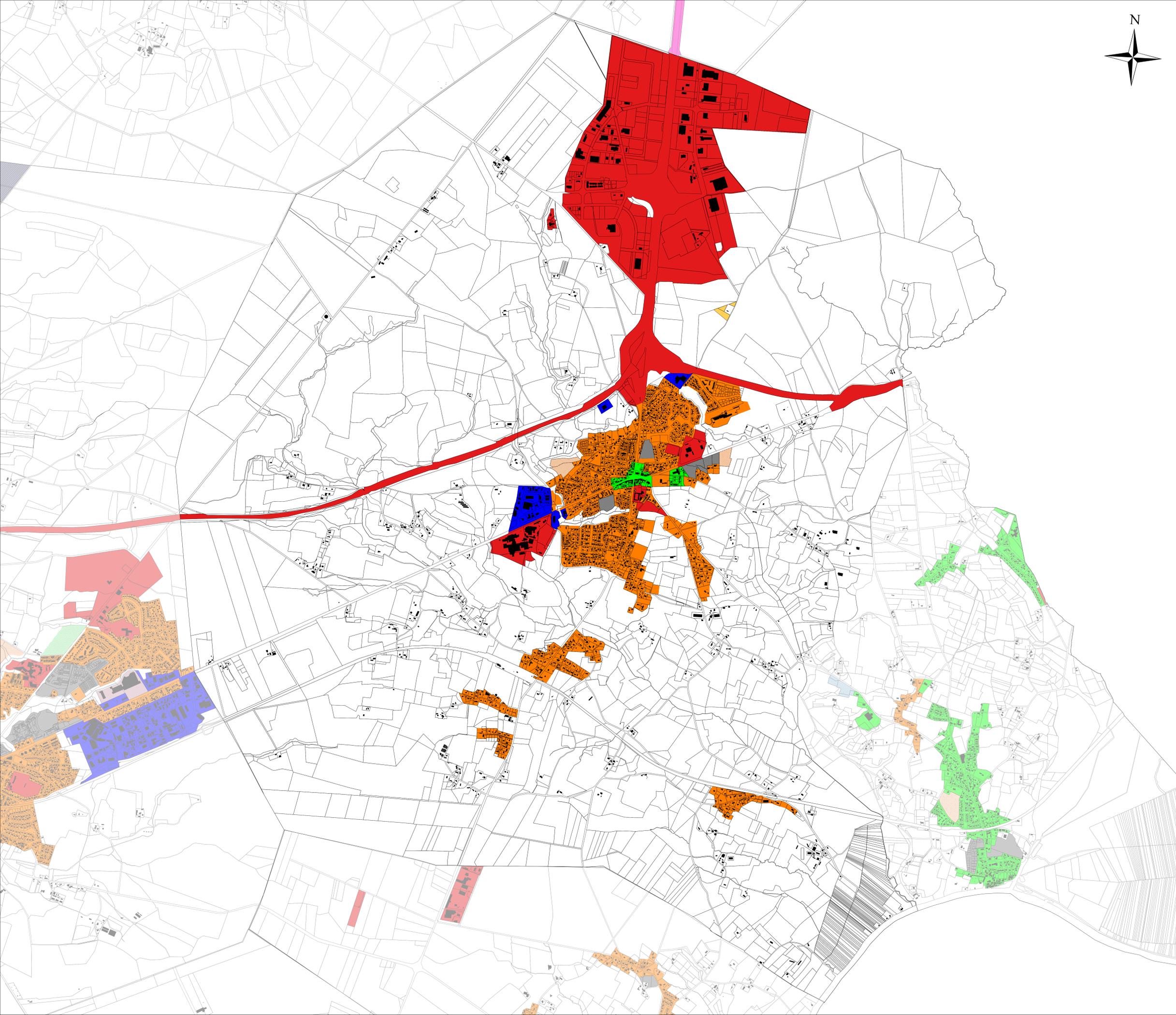
Echelle : 1 :10 894 ème

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



Sources: Cadastre DGFIP 07/2024

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



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 faîtage (F) et 6 mètres sur une longueur de 4 mètres si bâtiment implanté en limite
- 6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faîtage > R+1 ou dans le prolongement de l'existant
- Les locaux commerciaux construits en avant des constructions sont limités en hauteur en rez-de-chaussée. Au-delà et sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 8m à l'égout et 11 m au faîtage. Au-delà des 17m à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6m à l'égout et 9m au faîtage. Dans le cas d'une implantation sur limite latérale, la hauteur de la construction est limitée à une hauteur maximale de 3m sur une largeur de 4m prise à partir de la limite latérale
- 8 mètres à l'égout et à l'acrotère + 10 mètres au faîtage > R+1+C ou R+2 ou dans le prolongement de l'existant
- 9 mètres à l'égout et à l'acrotère + 11 mètres au faîtage > R+2 ou dans le prolongement de l'existant
- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faîtage est ramenée à 3,5 mètres pour les annexes situées dans la bande de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faîtage est ramenée à 3,5 mètres pour les annexes situées dans la bande de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas où ils sont autorisés, les locaux commerciaux construits en avant des constructions sont limités en hauteur en rez-de-chaussée. Au-delà et sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 10m à l'égout et 13 m au faîtage. Au-delà des 17m à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6m à l'égout et 9m au faîtage.
- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 10m à l'égout et 13 m au faîtage.
- 10 mètres à l'égout et à l'acrotère + 12 mètres au faîtage > R+2+C ou R+3 ou dans le prolongement de l'existant
- 12 mètres à l'égout et à l'acrotère + 16 mètres au faîtage > R+3+C ou dans le prolongement de l'existant
- R+1+C ou R+2 en atique avec dernier niveau représentant 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment autorisée
- 15 mètres au faîtage
- Non réglementé
- Pour les activités et équipements : Non réglementé. Pour les constructions à usage d'habitation : 6 m à l'égout, 8 au faîtage
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1), et 8 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en atique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1) et 10 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en atique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 9 m à l'égout et 12,5 m au faîtage ou à l'acrotère (R+2+Combles ou R+2+Attique). Si le bâtiment comprend un toit terrasse, le dernier étage (12,5m à l'acrotère) sera traité en atique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Pour la commune de SOUSTONS, la hauteur est uniquement calculée à l'égout.
- OAP valant règlement
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Secteur de développement loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

Données de contexte

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Secteur "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

SAINT GEOURS DE MAREMNE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.6 Hauteur des constructions

Projet Modification n°4



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	CitadEVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	CitadEVEN/MACS
3	16 mai 2021	Modification simplifiée n°1	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 PLUi approuvée	MACS
7	Octobre 2024	Projet modification n°4	MACS

Echelle : 1 :10 894 ème

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



Sources: Cadastre DGFIP 07/2024

Document graphique établi par AG-Carto le 04/10/2024