

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié en ligne le 05/02/2026
ID : 040-244000865-20260204-20260204D15C-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

MESSANGES

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.1 Plan réglementaire

Modification n°2

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date Approbation	Procédure	Auteur
1	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
2	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1	MACS
3	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
4	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1	MACS
5	27 juin 2023	Modification n°3	MACS
6	24 juin 2025	Modification n°4	MACS
7	25 septembre 2025	Annulation partielle par décision de la CAA de Bordeaux du 6/05/2025	MACS
8	4 décembre 2025	Révision allégée n°3	MACS
9	4 février 2026	Révision allégée n°1	MACS
10	4 février 2026	Modification n°2	MACS

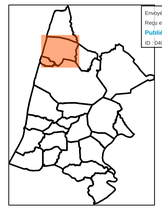
Echelle : 1 :8 353 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 12/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 27/01/2026



Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié en ligne le 05/02/2026
ID : 040-244000865-20260204-20260204D15C-AU

N

Zone urbaine

- Zone à risque - Bâtiment à démolir
- Zone urbaine : Mixité des fonctions limitée
- Zone urbaine : Mixité des fonctions renforcée
- Zone urbaine : Mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteurs commerciaux)
- Zone urbaine correspondant à un SDU Loi Littoral
- 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 culturelle
- 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

Périmètres spécifiques

- 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.

- Secteurs de non extension de l'urbanisation
- Périmètre de mixité sociale
- Périmètre de ZACOM
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique

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

MESSANGES

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.2 Mixité des fonctions

Modification n°2

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date Approbation	Procédure	Auteur
1	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
2	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1	MACS
3	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
4	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1	MACS
5	27 juin 2023	Modification n°3	MACS
6	24 juin 2025	Modification n°4	MACS
7	25 septembre 2025	Annulation partielle par décision de la CAA de Bordeaux du 6/05/2025	MACS
8	4 décembre 2025	Révision allégée n°3	MACS
9	4 février 2026	Révision allégée n°1	MACS
10	4 février 2026	Modification n°2	MACS

Echelle : 1 :8 353 ème

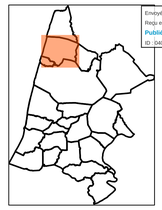
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 12/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 27/01/2026

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié en ligne le 05/02/2026
ID : 040-244000865-20260204-20260204D15C-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'implantation 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
- Limites communales

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
- Limites communales

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

MESSANGES

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

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

Modification n°2

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date Approbation	Procédure	Auteur
1	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
2	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1	MACS
3	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
4	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1	MACS
5	27 juin 2023	Modification n°3	MACS
6	24 juin 2025	Modification n°4	MACS
7	25 septembre 2025	Annulation partielle par décision de la CAA de Bordeaux du 6/05/2025	MACS
8	4 décembre 2025	Révision allégée n°3	MACS
9	4 février 2026	Révision allégée n°1	MACS
10	4 février 2026	Modification n°2	MACS

Echelle : 1 :8 353 ème

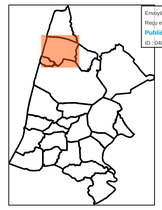
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 12/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 27/01/2026

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié en ligne le 05/02/2026
ID : 040-244000865-20260204-20260204D15C-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

MESSANGES

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

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

Modification n°2

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date Approbation	Procédure	Auteur
1	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
2	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1	MACS
3	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
4	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1	MACS
5	27 juin 2023	Modification n°3	MACS
6	24 juin 2025	Modification n°4	MACS
7	25 septembre 2025	Annulation partielle par décision de la CAA de Bordeaux du 6/05/2025	MACS
8	4 décembre 2025	Révision allégée n°3	MACS
9	4 février 2026	Révision allégée n°1	MACS
10	4 février 2026	Modification n°2	MACS

Echelle : 1 :8 353 ème

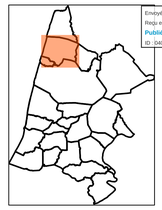
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 12/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 29/01/2026

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié en ligne le 05/02/2026
ID : 040-244000865-20260204-20260204D15C-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
- Limites communales

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

MESSANGES

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.5 Emprise au sol des constructions

Modification n°2

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date Approbation	Procédure	Auteur
1	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
2	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1	MACS
3	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
4	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1	MACS
5	27 juin 2023	Modification n°3	MACS
6	24 juin 2025	Modification n°4	MACS
7	25 septembre 2025	Annulation partielle par décision de la CAA de Bordeaux du 6/05/2025	MACS
8	4 décembre 2025	Révision allégée n°3	MACS
9	4 février 2026	Révision allégée n°1	MACS
10	4 février 2026	Modification n°2	MACS

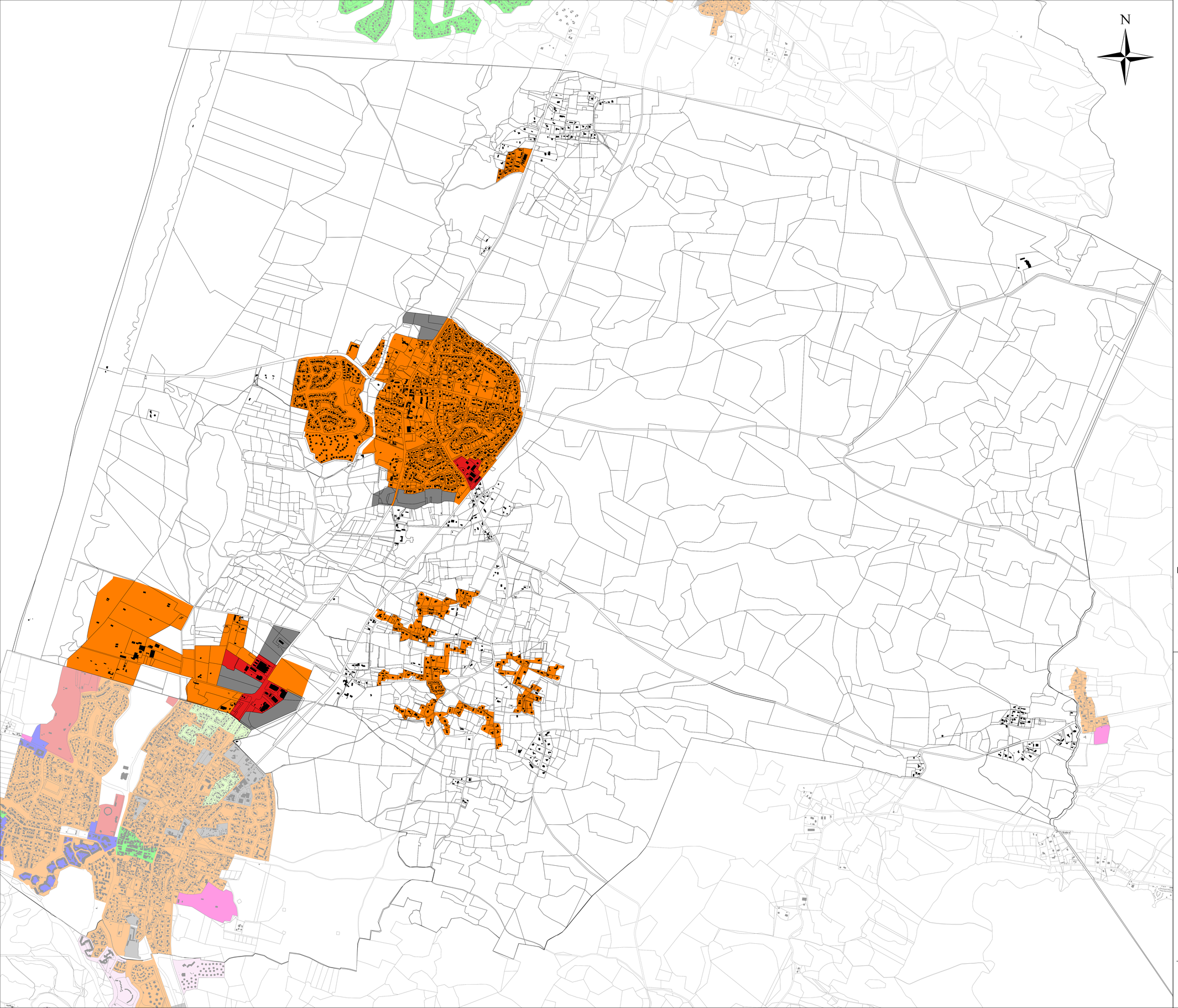
Echelle : 1 :8 353 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 12/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 27/01/2026



Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié en ligne le 05/02/2026
ID : 040-244000865-20260204-20260204DI1SC-AU

Hauteur des constructions

- Non réglementé
- Pour les activités et équipements : Non réglementé. Pour les constructions à usage d'habitation : 6 m à l'égout, 8 au faîtage
- 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
- 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
- Limites communales

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

MESSANGES

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.6 Hauteur des constructions

Modification n°2

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date Approbation	Procédure	Auteur
1	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
2	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1	MACS
3	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
4	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1	MACS
5	27 juin 2023	Modification n°3	MACS
6	24 juin 2025	Modification n°4	MACS
7	25 septembre 2025	Annulation partielle par décision de la CAA de Bordeaux du 6/05/2025	MACS
8	4 décembre 2025	Révision allégée n°3	MACS
9	4 février 2026	Révision allégée n°1	MACS
10	4 février 2026	Modification n°2	MACS

Echelle : 1 :8 353 ème

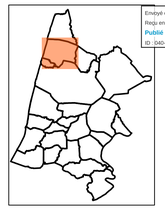
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 12/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 27/01/2026

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié en ligne le 05/02/2026
ID : 040-244000865-20260204-20260204D15C-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%
- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 70%

Prescription au titre de la loi littoral

- Coupure d'urbanisation à protéger

Zonage réglementaire

Zone urbaine

- Zone urbaine
- 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

MESSANGES

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.7 Plan Patrimoine

Modification n°2

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date Approbation	Procédure	Auteur
1	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
2	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1	MACS
3	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
4	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1	MACS
5	27 juin 2023	Modification n°3	MACS
6	24 juin 2025	Modification n°4	MACS
7	25 septembre 2025	Annulation partielle par décision de la CAA de Bordeaux du 6/05/2025	MACS
8	4 décembre 2025	Révision allégée n°3	MACS
9	4 février 2026	Révision allégée n°1	MACS
10	4 février 2026	Modification n°2	MACS

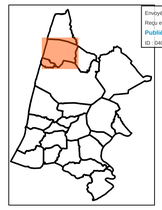
Echelle : 1 :8 353 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 12/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 28/01/2026



Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié en ligne le 05/02/2026
ID : 040-244000865-20260204-20260204D15C-AU

N

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
- 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.

MESSANGES

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.8 Plan TVB

Modification n°2

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date Approbation	Procédure	Auteur
1	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
2	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1	MACS
3	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
4	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1	MACS
5	27 juin 2023	Modification n°3	MACS
6	24 juin 2025	Modification n°4	MACS
7	25 septembre 2025	Annulation partielle par décision de la CAA de Bordeaux du 6/05/2025	MACS
8	4 décembre 2025	Révision allégée n°3	MACS
9	4 février 2026	Révision allégée n°1	MACS
10	4 février 2026	Modification n°2	MACS

Echelle : 1 :8 353 ème

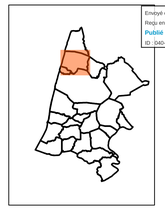
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 12/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 28/01/2026

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié en ligne le 05/02/2026
ID : 040-244000865-20260204-20260204D15C-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

MESSANGES

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.9.a Plan risques

Modification n°2

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date Approbation	Procédure	Auteur
1	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
2	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1	MACS
3	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
4	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1	MACS
5	27 juin 2023	Modification n°3	MACS
6	24 juin 2025	Modification n°4	MACS
7	25 septembre 2025	Annulation partielle par décision de la CAA de Bordeaux du 6/05/2025	MACS
8	4 décembre 2025	Révision allégée n°3	MACS
9	4 février 2026	Révision allégée n°1	MACS
10	4 février 2026	Modification n°2	MACS

Echelle : 1 :8 353 ème

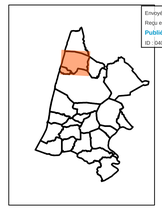
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 12/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 27/01/2026

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié en ligne le 05/02/2026
ID : 040-244000865-20260204-20260204D15C-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
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique

Données de contexte

- parcelle
- Bâti

MESSANGES

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.9.b Plan aléas

Modification n°2

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date Approbation	Procédure	Auteur
1	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
2	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1	MACS
3	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
4	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1	MACS
5	27 juin 2023	Modification n°3	MACS
6	24 juin 2025	Modification n°4	MACS
7	25 septembre 2025	Annulation partielle par décision de la CAA de Bordeaux du 6/05/2025	MACS
8	4 décembre 2025	Révision allégée n°3	MACS
9	4 février 2026	Révision allégée n°1	MACS
10	4 février 2026	Modification n°2	MACS

Echelle : 1 :11 326 ème

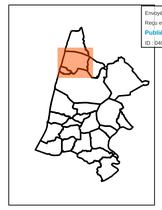
AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 12/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 27/01/2026

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié en ligne le 05/02/2026
ID : 040-244000865-20260204-20260204D1SC-AU



N

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

Limites communales

Liste des emplacements réservés

Numéro	Libellé	Bénéficiaire	Surface m²
MES01	Carrefour à aménager	Commune	2246,27
MES02	Arrêt de bus Yégo	Commune	868,47
MES03	Voie verte	Commune	4949,3
MES04	Piste cyclable	Commune	7626,35
MES05	Extension du cimetière	Commune	1688,73
MES06	Stationnement	Commune	1810,89
MES07	Stationnement	Commune	2234,63
MES08	Elargissement de la voie pour accès SITCOM	Commune	5777,17
MES09	Elargissement de la voie pour accès SITCOM	Commune	8186,76
MES10	Elargissement de la voie pour accès SITCOM	Commune	4700,88
MES11	Carrefour à aménager - élargissement giratoire	Commune	1770,36
MES12	Piste cyclable vers Vieux-Boucaux-les-Bains	Commune	6760,28
MES13	Aménagement d'une piste cyclable connectant la route des Lacs et la Vélodyssée	Commune	118

MESSANGES

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.11 Plan des emplacements réservés

Modification n°2

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date Approbation	Procédure	Auteur
1	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
2	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1	MACS
3	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
4	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1	MACS
5	27 juin 2023	Modification n°3	MACS
6	24 juin 2025	Modification n°4	MACS
7	25 septembre 2025	Annulation partielle par décision de la CAA de Bordeaux du 6/05/2025	MACS
8	4 décembre 2025	Révision allégée n°3	MACS
9	4 février 2026	Révision allégée n°1	MACS
10	4 février 2026	Modification n°2	MACS

Echelle : 1 :10 000 ème

AG-CARTO

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

Sources: Cadastre DGFIP 12/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 27/01/2026