

## Chapitre 6 – Dispositions applicables en UI et Uic

---

### CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine d'activités du Pays de Buch, destinée à accueillir des activités de type artisanal, industriel, hôtelier et commerciale.

Le secteur Uic a vocation à accueillir plus particulièrement des constructions à vocation commerciale.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **1.1 Sont interdites les constructions suivantes :**

- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'habitation.

#### **1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :**

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **2.1 En zones UI et Uic, les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :**

- de porter sur une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>, et sur un dénivelé de moins de 2 mètres,
- ou d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- ou d'être liées aux constructions autorisées et aux parkings souterrains,
- et de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

#### **2.2 En zones UI et Uic, les constructions de piscines sont admises à condition d'être réalisées dans le cadre d'activités professionnelles (constructeur ou revendeur de piscines), hôtellerie et des aires de sports.**

#### **2.3 En zones UI et Uic, l'ouverture et l'exploitation de carrières (sablères) est admise à condition d'avoir pour objet la réalisation de plans d'eau liés à une activité sportive, touristique, commerciale ou industrielle.**

#### **2.4 En zones UI, les constructions à usage de commerce sont admises à condition d'être édifiées sur des parcelles bâties à vocation d'activités commerciales à la date d'approbation du PLU.**

## **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

### **3.1 - Accès**

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée telle que décrite ci-après, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage défini ci-dessous aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du code civil.
- Toute opération doit prévoir le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Passage et bandes d'accès : elles doivent présenter les caractéristiques suivantes : voie d'au moins 3,50 m d'emprise ne comprenant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m, en cas d'accès desservant d'autres propriétés ou sur avis des services consultés.

### **3.2 – Voirie**

- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement particulières.
- Les voies publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation publique devront avoir :
 

une largeur minimale de chaussée de	6 m
au moins un trottoir d'une largeur minimale de	1,5 m
une largeur minimale d'emprise de	10 m
- Toutefois, la largeur minimale de la chaussée pourra être portée à 5,50 m lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, sans que cela n'affecte la largeur minimale du trottoir et de l'emprise totale.  
 Dans le cas de sens unique, après accord du Maire (cf. pouvoir de police), ces dimensions pourront éventuellement être réduites.  
 Les voies traitées en voie mixte dites aussi cour urbaine ou voie à priorité piétonne pourront avoir une emprise moindre : minimum de 6 m.
- Pour toutes les voies de moins de 100 m de long et desservant au maximum 5 lots ou logements, la largeur minimale pourra être ramenée à 5 m (chaussée et emprise confondues).

**3.3 - L'ouverture d'une voie à la circulation automobile pourra être refusée lorsqu'un raccordement à une voie existante ouverte à la circulation publique peut constituer un danger pour la circulation**, notamment lorsqu'une distance inférieure à 25 m la séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

**3.4 - Dans tous les cas les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées** à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. (Voir calepin technique et d'insertion paysagère et architecturale).

**3.5. Les voies en lacune dites impasses**, devront comporter dans la partie terminale de leur chaussée, une palette de retournement telle que définie en annexe au présent règlement, sauf dans le cas d'opérations successives ou d'une opération par tranche dans la mesure où la voie doit se poursuivre ultérieurement. Toutefois il pourra, en fonction de la longueur de la voie et de son trafic, être exigé une aire de retournement provisoire.

**3.6. - Lorsque l'impasse aboutit provisoirement à une limite séparative**, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

**3.7 - Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain**, chaque lotisseur ou constructeur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

### **3.8 – Cheminements piétons**

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **4.2 – Assainissement des Eaux Usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA)

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### **4.3 – Assainissement des Eaux Pluviales :**

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée. Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

(cf. annexes sanitaires)

### **4.3 – Incendie**

Toute construction ou installation ne peut être autorisée que dans un secteur suffisamment pourvu en matière de réseau incendie

### **4.4 - Réseaux divers**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) réalisés en souterrain devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

### **4.5 - Collecte des déchets**

Dans les nouvelles opérations de plus de 2 lots ou logements, il pourra être demandé la réalisation d'un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, un emplacement supplémentaire sera prévu par tranche de 5 lots ou logements.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction, sera implantée à une distance minimale de :

- 20 m mesurés depuis l'alignement du C.D. 112,
- 100 m mesurés depuis l'axe de la R.N. 250,
- 6m mesurés depuis l'alignement pour les autres voies.

## **6.2 Dispositions particulières**

Pour les parcelles d'angle, l'implantation pourra se faire à 4m mesurés depuis l'alignement sur la voie la moins passante.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette implantation ne dépasse de plus de 10% la règle générale.

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

Une implantation différente pourra être admise pour tenir compte des contraintes liées aux réseaux.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives**

En zone UI et UIc, les constructions doivent être édifiées en ordre semi-continu ou discontinu :

- En ordre discontinu : la distance comprise entre la construction et les limites séparatives ne pourra pas être inférieure à 4 m.
- En ordre semi-continu : Toute construction doit être contigüe à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance par rapport à la limite séparative latérale opposée, au moins égale à 4 m.

Dans tous les cas, ces constructions (semi continu) doivent :

- être conçues de façon à ne pas créer de nouveaux murs pignons latéraux de plus de 1 étage, soit R+1. Les niveaux supérieurs devront respecter un retrait par rapport à la limite séparative au moins égale à 4m.

Les piscines non couvertes et non closes, autorisées à l'article 2, seront implantées à 4 m minimum.

### **7.2 Dispositions particulières**

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette implantation ne dépasse de plus de 10% la règle générale. Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions par parcelle doit être au minimum de 5 m.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions sera de 60% maximum.

Une emprise au sol différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette emprise au sol ne dépasse de plus de 10% la règle générale. Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En zone UI et UIc, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 12,00 mètres au faitage
- 10.00 mètres au point haut de l'acrotère,
- 2 étages sur ré de chaussée

Toutefois, pour des considérations techniques et en fonction du processus industriel utilisé, ainsi que pour des considérations architecturales, une hauteur différente pourra être admise.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sont interdites les constructions préfabriquées de caractère trop précaire ou inesthétiques dont notamment celles édifiées avec des matériaux de récupération tels que la tôle, tant en couverture qu'en bardage. Les bardages en tôle profilée et laquée sont autorisés.

Clôtures :

- Les clôtures le long des voies seront du type "paddock" et auront 0,50 m de hauteur au dessus du sol. Elles seront peintes en blanc.
- Elles pourront être doublées par un grillage et une haie végétale sans que ceux-ci ne puissent dépasser 2 m de hauteur.
- L'usage de clôtures préfabriquées courantes en béton est interdit.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.1 Dispositions générales**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessous ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies ci-dessous doivent être respectées, y compris en dehors du régime de permis de construire ou de celui de la déclaration préalable de travaux.

### **12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles**

#### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- - pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- - Pour les résidences de tourisme : 1 place de stationnement pour 2 logements

En cas de réalisation d'hôtel avec restaurant, une franchise sera appliquée sur les 100 premiers mètres carrés de la salle de restaurant. Ces règles peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

#### **Pour les constructions à destination de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)**

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les 300 premiers m<sup>2</sup> ; au-delà de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup>.

#### **Pour les constructions à destination d'activités commerciales :**

- 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, puis 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente supérieure à 50 m<sup>2</sup>
- Bâtiments à usage de cellules de stockage autonome ou non affectés (box) : 4 places de stationnement par cellule.
- Restaurants : 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.  
En cas de réalisation d'hôtel avec restaurant, une franchise sera appliquée sur les 100 premiers mètres carrés de la salle de restaurant. Ces règles peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

#### **Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :**

- Etablissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés : 1 place de stationnement pour deux lits,
- Résidences services seniors : 1 place de stationnement pour 5 logements
- Salles de spectacles et réunions : 1 place de stationnement pour 5 personnes admises
- Établissement d'enseignement du premier et second degré : 2 places de stationnement par classe.

- Universités et établissements d'enseignement pour adultes : 5 places de stationnement pour 100 personnes.

### 12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

#### Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- Pour les constructions contenant 10 à 19 chambres : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
- Pour les constructions contenant 20 à 35 chambres : une surface de stationnement couverte (cycles).
- Pour les constructions contenant plus de 35 chambres : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

#### Pour les constructions à destination de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)

- Pour les constructions comprises entre 50 et 99 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une surface de stationnement équipée pour cycle sera exigée.
- Pour les constructions comprises entre 100 m<sup>2</sup> à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher : une surface de stationnement couverte (cycles).
- Pour les constructions de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une surface de stationnement couverte et un local cycle fermé réservé au personnel employé.

#### Pour les constructions à destination d'activités commerciales :

- Pour les constructions comprises entre 100 m<sup>2</sup> et 299 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
- Pour les constructions comprises entre 300 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une surface de stationnement couverte.
- Pour les constructions de plus de 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

#### Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

- Etablissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés :
  - o Pour les constructions contenant 1 à 24 lits : une surface de stationnement équipée pour cycles sera exigée.
  - o Pour les constructions contenant 25 à 50 lits : une surface de stationnement couverte.
  - o Pour les constructions contenant plus de 50 lits : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé
- Résidences services seniors :
  - o Pour les constructions comprenant 5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée, réservée aux cycles sera exigée
  - o Pour les constructions comprenant 10 à 20 logements : un local fermé pour les cycles sera réalisé, à défaut, un abri sera réalisé sur la surface de stationnement réservé aux cycles.
  - o Pour les constructions comprenant plus de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.
- Salles de spectacles et réunions : une surface de stationnement couverte pour les cycles sera exigée.
- Établissement d'enseignement du premier et second degré : un abri cycle sera exigé.
- Universités et établissements d'enseignement pour adultes Une surface de stationnement couverte pour cycle sera exigée.

### 12.4 Modalités d'application

Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5,00 mètres x 2,40 mètres.

Toutefois, lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 x 2 m.

Pour les aménagements non matérialisés les aires d'évolution et de stationnement nécessiteront 25 m<sup>2</sup> minimum par véhicule.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables et dans le cas contraire le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Toutefois en cas de pluri-activités la règle sera applicable au prorata de chacune des surfaces.

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

En zone UI et UIc, la superficie d'espaces verts en pleine terre (ou d'espaces libres aménagés et plantés en cas de réalisation de parking souterrain) doit représenter au moins 15 % de la superficie totale du terrain.

Tous les espaces libres doivent être aménagés. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les aménagements devront largement faire appel aux plantations (arbres, pelouse, fleurs).

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum.