

## Chapitre 9 – Dispositions applicables en UM, UMb, UMn et UMo

---

### CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine destinée à l'activité ostréicole et aux activités nautiques liées notamment au stationnement des bateaux, elle comprend :

- La zone UM, correspondant au port de pêche et plaisance d'Arcachon. Cette zone fait partie du Domaine Public Maritime.
- La zone UMb, correspondant au secteur de l'Aiguillon / Lapin Blanc, aux malines du port central et du port de Rocher, au complexe des Bassins dégorgeoirs du Canalot,
- La zone UMn, correspond à la zone dédiée à l'activité nautique située au nord des Prés salés Ouest,
- La zone UMo, le port ostréicole central et le port ostréicole de Rocher.

Sur cette zone, de nombreux sites font partie du Domaine Public Maritime. L'occupation de ce dernier fait l'objet de concessions

Le risque inondation est matérialisé par deux trames spécifiques sur le plan de zonage.

- Une trame hachurée rouge correspondant à une zone à risques fort à très fort dans laquelle l'inconstructibilité prévaut, en dehors des activités constitutives de l'activité des ports et des zones d'activités nautiques.
- Une trame hachurée bleue correspondant à une zone à risques modéré ou faible où la constructibilité est soumise à prescriptions et à des côtes de seuil pour le premier plancher aménagé (CF rapport de présentation pièce 1).

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations ou les utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plan de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application du R111-2 du code de l'urbanisme.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation par Submersion Marine (PPRISM) s'appliqueront dans ces secteurs dès que ce document aura été approuvé par le Préfet de la Gironde.

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

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

- les constructions à usage d'habitation.
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- les constructions à usage d'exploitation forestière.

#### **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,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

#### **1.3 Dans les secteurs soumis au risque inondation par submersion marine, le projet pourra :**

- être refusé au titre de l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

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

**2.1 En zone UM, UMb et UMn, les constructions à usage de bureaux, de commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole, d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont admises** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités de la zone concernée : l'exploitation et à la transformation des produits de la mer, à la gestion des activités de plaisance, à la construction et l'entretien des installations nécessaires à l'exploitation des produits de la mer, les équipements, les commerces, services et structures administratives et associatives liées à la pêche, la conchyliculture et la plaisance, à la gestion du patrimoine et les équipements publics.

**2.2 En zone UMo, les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, exploitation agricole dédiée aux cultures marines, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont admises** à condition :

- qu'elles soient liées exclusivement aux actions de gestion portuaire, aux activités de pêche, de conchyliculture ou de cultures marines, ou aux activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production de produits de la mer ou qui ont pour support l'exploitation (vente, dégustation, et la restauration de produits issus uniquement de l'activité de production), aux activités maritimes liées à l'entretien et à la réparation de bateaux et aux transports de passagers ;
- les activités de vente, de dégustation et de restauration précisées-ci-dessus, à condition d'être associées à une unité de production présente sur le port central ou du rocher ;
- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme.

**2.3 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.

**2.4 Dans les secteurs soumis au risque inondation par submersion marine, le projet pourra :**

- être autorisé avec prescriptions,

## **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 de 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.
- 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).

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESERTE 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.

## **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**

Sans prescriptions particulières

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

En zone UM, UMb et UMn : Sans prescriptions particulières

En zone Umo :

- Soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguë aux deux limites séparatives latérales opposées de l'AOT ,
- Soit en ordre semi continu, c'est-à-dire contiguë à une limite latérale de l'AOT et en retrait de la limite latérale opposée de l'AOT à une distance minimale de 2m,
- soit en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait des 2 limites séparatives latérales opposées de l'AOT , à une distance minimale de 2m.

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

En zone UM, l'implantation des constructions et installations doit être conçues de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

En zone UMb, UMn, étant donné la spécificité des zones aucune distance minimale n'est imposée.

En zone Umo, une distance de 2 mètres doit être respectée entre chaque cabane.

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

En secteur UM et UMn : Sans prescriptions particulières

En secteur UMb : La dimension maximale des constructions à édifier est de :

- Sur le site l'Aiguillon/Lapin Blanc : toutes les constructions devront avoir l'aspect d'une cabane traditionnelle d'une emprise maximale de 72 m<sup>2</sup>,
- Sur le complexe des bassins dégorgeoirs du Canalot : 30 % de l'unité foncière

En secteur UMo : La dimension maximale des constructions à édifier est de :

- Sur le Port Central : 144 m<sup>2</sup> pour les cabanes ostréicoles, dont 40 m<sup>2</sup> affectés à la couverture des bassins dégorgeoirs et 200 m<sup>2</sup> pour les bâtiments liés à la vente d'équipements maritimes et d'accastillage (Ex : coopérative maritime).  
Pour les unités fonctionnelles disposant d'une prise d'eau, la superficie dédiée à la dégustation ou à la restauration ne peut dépasser 50% de la surface de l'AOT.
- Sur le complexe Rocher : sans prescriptions particulières.

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.

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

### **10.1 Hauteur**

En secteur UM, la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne doit pas excéder :

- 8 mètres au faîtage.

Cependant cette hauteur pourra être dépassée lorsque des impératifs techniques l'imposeront pour le bon fonctionnement du port de pêche et de plaisance.

En secteur UMb et UMo, la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne doit pas excéder:

- Pour les cabanes ostréicoles et les couvertures de bassins dégorgeoirs : 5.50 mètres maximum.
- Pour les systèmes de levage et de manutentions : 4,50 mètres maximum.

En secteur UMn, la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne doit pas excéder:

- 10 mètres pour les équipements techniques (hangars, équipements de stockage et de manutention...)
- 8 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone

## 10.2 Dispositions particulières

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

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11.1 Dispositions en zone UM et UMn

Sont interdits :

- les constructions présentant un caractère étranger à la région ou inesthétique;
- les constructions réalisées, soit en ossature béton réservant en feuillure des remplissages béton, soit en utilisant des matériaux de récupération
- les constructions d'aspect précaires, notamment en matériaux préfabriqués ou de récupération ;
- les couvertures en fibrociment ou en tôles ondulées.

Les volumes doivent être simples.

### 11.2 Dispositions en zone UMb et UMo

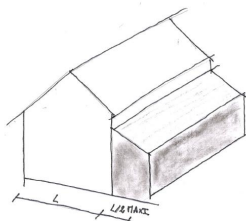
Toutes les constructions autorisées à l'article 2 devront être réalisées sous forme de cabanes traditionnelles.

**Volume :** Les cabanes traditionnelles y compris les structures couvrant les bassins qui auront une surface supérieure à 48 m<sup>2</sup> (soit cabane traditionnelle de 6 m x 8 m) seront réalisées en plusieurs volumes, tant pour les extensions que pour les créations (voir croquis ci-dessous).

- Pour le cas 1, la jonction de la toiture du volume secondaire avec celle du volume principal doit se faire à l'égout de la toiture.
- Pour le cas 2 la jonction de la toiture du volume secondaire avec le volume principal doit se faire sous l'égout de la toiture du volume 1.
- Pour le cas 3, la cabane sera constituée de deux volumes et de deux toitures à deux pentes.



Cas 1



Cas 2



Cas 3

### Construction :

- Les cabanes traditionnelles seront soit en ossature bois, soit en matériaux maçonnés à condition que le parement soit en bois.

-Les parties maçonnées doivent être traitées dans un matériau unique apparent, et du même ton que le bardage de la cabane,

**Matériaux de façade :** Les parements extérieurs et les menuiseries seront obligatoirement en bois. Le bardage bois sera à lames verticales avec couvre joints. Un soubassement béton de 0,40m sera toléré.

Les occultations seront de type volets rabattables en tableau ou coulissants à l'exclusion de tout volet roulant, persiennes etc.

**Toitures :** La couverture doit être en tuiles de type Gironde ou de Marseille de teinte claire, sable ou rouge brique, et la pente doit être comprise entre 25 et 40 %.

-Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.

**Couleurs :** les façades bois devront être peintes ou teintées à l'aide de produits de conservation ou de protection de couleur sombre, les menuiseries (porte, volets, fenêtres...) devront être peintes de couleurs vives adaptées aux caractéristiques traditionnelles du lieu.

Toutes couleurs trop vives portant atteinte à l'unité du lieu pourront être proscrites.

**Clôtures :** Les AOT ne peuvent être clôturées. Toutefois il peut être admis la clôture des bassins dégorgeoirs. Dans ce cas elles seront composées d'un grillage soit faisceaux de type bois verticaux ou horizontaux, parallèles et non jointifs,

**Divers :** L'emploi de bâches décoratives ou brise vent, etc. sont interdites.

**Terrasses :** Il semble nécessaire de réglementer l'emprise des terrasses en bordure de quai afin de respecter un certain recul.

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

En secteur UM : sans prescriptions particulières.

En secteur UMb, UMn, et UMo

### **Cas général :**

: 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.

### **Dispositions particulières liées aux activités de dégustation et de restauration :**

-Pour les unités fonctionnelles disposant d'une prise d'eau : sans prescription

-Pour les AOT ne disposant pas de prise d'eau : 1 place de stationnement située sur l'AOT par tranche de 50 m<sup>2</sup> destinée aux activités de dégustation ou de restauration

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

### **13.1 Dispositions en zone UM**

Sans objet

### **13.2 Dispositions en zone UMb, UMn et UMo**

Tous les espaces libres doivent être aménagés. Ces aménagements devront largement faire appel aux plantations

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement et devront être rendus invisibles des emprises publiques au moyen de haies végétales, arbres, ...

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Toute coupe ou abattage d'arbre devra recevoir, au préalable, une autorisation.

Les bandes boisées ou à boiser seront soumises aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, en qualité d'espace boisé classé à conserver.

Les plantations d'agrément au sein des AOT devront être des essences locales.