CHAPITRE 2 - ZONE URBAINE Ub

La **zone urbaine Ub** identifie les extensions plus récentes du bourg de Saint-Denis et des villages.

Elle comprend un **secteur Ubb** réservé à l'habitat de Chassiron, La Gautrie, La Morelière, La Michelière, La Bétaudière (à l'exclusion de toute activité commerciale ou industrielle).

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ub1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Conformément à l'article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction de logement située dans le périmètre défini par le plan graphique annexé devra être destinée à un usage exclusif de résidence principale.

Sont interdites dans la zone Ub et le secteur Ubb, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

1.1 - Les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole et ostréicole.

1.2 - Les établissements qui, par leur destination (notamment les constructions à usage d'entrepôt ou industriel), leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitations, dont les installations classées soumises à autorisation.

1.3 - Les installations et bâtiments nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...).

Installations et travaux divers - Carrières

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

1.5 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421.23 f) du Code de l'Urbanisme.

1.6 - Les dépôts de déchets de toute nature.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.7 Le stationnement de caravanes isolées, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une caravane par unité foncière.

1.8- Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

1.9 - L'ouverture de terrains aménagés de camping, de caravanage et de parcs résidentiels de loisirs.

Dans le secteur Ubb, sont en outre interdits :

1.10 - Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes à usage de commerce.

1.11 - Le changement de destination des constructions existantes pour un usage commercial.

ARTICLE Ub2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs soumis aux risques d'érosion ou de submersion, mentionnés sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé.

2.1 - Les bâtiments annexes à l'habitation, à condition qu'ils soient édifiés après ou conjointement à la construction à usage d'habitation.

2.2 - Les installations classées soumises à déclaration et l'extension des installations existantes, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité de bruit et d'odeur, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages irréparables aux personnes et aux biens, et que les travaux soient de nature à éviter ou diminuer les nuisances, à garantir la qualité ou l'amélioration de l'aspect des installations.

2.3 - Les parcs d'attractions, et les aires de jeux et de sports de plus de 2 hectares, sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles d'apporter des nuisances (notamment sonores) pour le voisinage.

2.4 – Les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les orientations d'aménagement le cas échéant.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ub3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

3.4 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.5 - Les accès doivent participer à la qualité globale de l'opération, tant pour le paysage que pour son fonctionnement interne et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation.

3.6 - Les accès devront avoir une emprise totale minimale de 3 mètres.

3.7 - Dans le secteur Uba, tout nouvel accès le long de la RD 734 est interdit

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.8 - Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 5 mètres.

3.9 - Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtements routiers seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.
Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront étudiés en fonction de leurs usages.

3.10 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Il y aura lieu de ne pas surdimensionner les largeurs de profil et de tenir compte, le cas échéant, du partage de l'espace entre piétons et véhicules à moteur.

3.11 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours incendie, collecte des ordures ménagères,…).

3.12 - L'accès au sous-sol lorsqu'il existe, ne pourra pas s'effectuer depuis les voies publiques ou privées servant d'accès à la construction.

ARTICLE Ub4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement – eaux usées

4.2 - Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Dans les secteurs où le réseau public d'assainissement n'est pas prévu, les constructions doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions en vigueur.

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Le rejet des eaux industrielles ou issues d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un pré-traitement approprié après avis de services compétents.

Eaux pluviales

4.5 - Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété. Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

4.6 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Autres réseaux

4.7 - Sauf impossibilité technique, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

ARTICLE Ub5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Sans objet.

ARTICLE Ub6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf indication graphique contraire (cas des marges de reculement indiquées au plan de zonage), les constructions pourront s'implanter :
- soit à l'alignement existant ou projeté des voies et emprises publiques,
- soit en retrait par rapport à cet alignement.

6.2 - Une implantation à l'alignement ou avec un recul particulier pourra être imposé dans les cas suivants :
- pour intégrer la ou les constructions nouvelles dans la composition des façades établies par les constructions voisines déjà implantées,
- pour des raisons de sécurité à l'angle de deux voies,
- en bordure nord du chemin de la Motte Bossé : sur les terrains concernés situés en limite des secteurs de Roussillon - le Bois, les constructions devront être implantées entièrement dans une bande de 0 à 35 mètres de profondeur calculée depuis le futur alignement du chemin de la Motte Bossé.

6.3 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements ou groupes d'habitations), les implantations des constructions devront être justifiées par un projet d'ensemble assurant son intégration dans le tissu urbain environnant.

6.4 - Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement. Une implantation en retrait des portails pourra être imposée pour faciliter l'accès à la propriété, en considération de la largeur de la voie et de l'intensité de la circulation.

ARTICLE Ub7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement mentionnée à l'article Ub 6 :

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :
- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres (D=H/2, min. 3 m).

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement mentionné à l'article Ub 6 :

7.2 - Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres (D=H/2, min.3m).

7.3 - Toutefois, l'implantation des constructions en limite séparative pourra être autorisée :
- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 4,50 mètres au faîtage,
- lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions existantes de dimensions sensiblement équivalentes joignant déjà la limite séparative.

ARTICLE Ub8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE Ub9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Le pourcentage d'emprise au sol des constructions et de leurs annexes (piscine incluse) ne pourra être supérieur à 50 % de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE Ub10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 6,00 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit.

10.2 - La hauteur des constructions annexes (telles que garages, buanderies, etc), ne peut dépasser 4,50 mètres au faîtage.

ARTICLE Ub11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

La Charte Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes-Oléron, élaborée par le CAUE 17, devra être utilisée comme référence par les constructeurs et aménageurs.

11.2 - Les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien devront être adaptés au traitement des édifices traditionnels ; ils devront respecter l'aspect du type architectural originel.

Implantations

11.3 - Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

11.4 - La création de garage ou autres volumes enterrés générant des effets de butte ou de tranchée est interdite.
Le sous-sol, s'il existe, ne sera pas accessible depuis l'extérieur, sauf dans le cas d'ouvertures de taille réduite (trappe, …) pour accès techniques.

Volumes

11.5 - Les volumes vus du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées, ne seront pas découpés par des loggias et balcons, auvents et vérandas.

11.6 - Pour les constructions principales, les volumes complexes, la juxtaposition de petits volumes sans ordre, les plans de base carrée conduisant à des volumes cubiques, les fausses tours ainsi que les étages partiels et en retrait ne sont pas autorisés.

Façades – toitures - ouvertures

11.7 - La surélévation d'un bâtiment devra se faire dans les mêmes matériaux ou, s'ils sont différents, leur différence ne devra pas apparaître.

11.8 - Les moellons destinés à être enduits le resteront ; les joints et les enduits ne pourront pas être réalisés au ciment ; les crépis prêts à l'emploi sont proscrits ; le mur sera enduit avec un mortier de chaux blanche et de sable jaune.

11.9 - Les pierres de taille ne pourront être ni enduites, ni peintes ; elles seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, l'enduit ne fera pas surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.

11.10 - Les pentes de toit seront comprises entre 28 % et 33 %. Une pente différente sera admise en cas de restauration à l'identique d'une toiture existante.

11.11 -Les matériaux de couverture seront choisis en fonction du type de bâti ancien et des pentes de couverture contrastées. Sur le bâti rural des bourgs et villages, les tuiles à emboîtement sont interdites. Pour les constructions neuves à usage d'habitation, les tuiles à emboîtement pourront être admises.

11.12 - Les percements seront plus hauts que larges selon un rapport de 1,5 à 2. Les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis le domaine public et les voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées. Dans les murs en pierre, les menuiseries seront posées entre 15 et 20 centimètres en retrait du nu extérieur du mur ; il sera prévu 3 ou 4 carreaux par vantail de fenêtre et porte-fenêtre et les carreaux seront rectangulaires et verticaux.
Sont interdits les appuis de fenêtre en brique, carrelage ou en béton saillant, les grilles de défense décoratives, les briques de verre.
Les volets seront en bois plein battants. Ils ne devront pas être vernis ou peints ton bois, mais seront obligatoirement peints. Ils ne comporteront pas de « Z ». Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur.

11.13 - Des dimensions ou proportions particulières et les volets roulants seront admis en cas de recherche architecturale et à condition que les façades concernées ne soient pas en visibilité directe du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées.

11.14 -Les volets et portes seront peints dans les tons de couleurs pastel (bleu, vert, blanc, gris…).

Dispositions particulières

11.15 - Les barreaux de défense des baies seront droits, verticaux et mis dans l'épaisseur du mur ; les gouttières seront de forme semi-cylindrique.

11.16 -Tous les éléments de modernité rattachés aux ouvertures (baies vitrées, volets roulants, châssis de toit, …) ne devront pas être vus depuis le domaine public et les voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées.

Clôtures

11.17 - Les clôtures seront en harmonie avec la construction qu'elles accompagnent, tant dans leur volume que dans leur aspect. En fonction de l'image de la rue, des dispositions particulières pourront être admises.

11.18 - Les clôtures sur rue n'excèderont pas 1,80 mètre de hauteur et seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie,
- soit sous forme d'une haie, doublée ou non d'un grillage vert.

11.19 Les clôtures en limites séparatives n'excèderont pas 2 mètres de hauteur et seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie,
- soit sous forme d'une haie, doublée ou non d'un grillage vert,
- soit d'un grillage vert seul.

11.20 - Les murs de clôture neufs devront être enduits sur les deux faces et ne pourront être constitués des matériaux suivants : éléments préfabriqués imitant d'autres matériaux, poteaux en béton, éléments PVC, panneaux en bois.

Constructions annexes

11.21 - Elles respecteront la typologie de la construction qu'elles accompagnent.

Bâtiments d'activité

11.22- Les vitrines réalisées dans les bâtiments existants devront respecter les trames bâties et conserver les éléments porteurs en maçonnerie ainsi que les modénatures.

11.23 - En construction neuve, les volumes seront simples, sans effets de signal publicitaire ou commercial. Les ouvertures seront composées à l'échelle de la construction.

11.24 - L'adjonction des aménagements précaires en façade sur rue et le mélange des enseignes et de la publicité sont interdits.

Pour les constructions commerciales et les bâtiments artisanaux, lorsque des aires extérieures de stockage sont nécessaires, elles ne pourront être situées devant la ou les façades sur rue.

ARTICLE Ub12 : STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services ou d'activité artisanale, d'une superficie supérieure ou égale à 200 m² de SHON, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.
- Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services ou d'activité artisanale, d'une superficie inférieure à 200 m² de SHON, il est exigé au moins 2 places de stationnement.
- Pour les hôtels, restaurants, dancings, il est exigé un emplacement de voiture par chambre d'hôtel ou par 4 m² de surface de salle de restaurant ou de dancing.
- Pour les salles de spectacles, il est exigé une place de voiture pour 10 places de spectateurs.
- Pour les groupes d'habitations, la surface du garage est limitée à 30 m² par logement.

12.2 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation,…), il sera en outre aménagé sur les espaces communs : une place pour deux logements.

12.3 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Si le constructeur ne peut mettre en œuvre les solutions ci-dessus, il devra verser une participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal par place de stationnement manquante.

ARTICLE Ub13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - L'espace éventuel libre entre l'alignement et le bâtiment doit être traité en jardins d'agrément. Les aires de stationnement ou surfaces doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 50 m².

13.3 - Les haies seront constituées d'essences locales et diversifiées.

13.4 - Les groupes d'habitations et les lotissements devront comporter un minimum de 10 % d'espaces verts communs en cœur d'opération et un arbre de haute tige par logement.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Ub14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.