

DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE
VILLE DE GOSIER

P.O.S.

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE GOSIER



REVISION SIMPLIFIEE

COURRIER ARRIVE LE

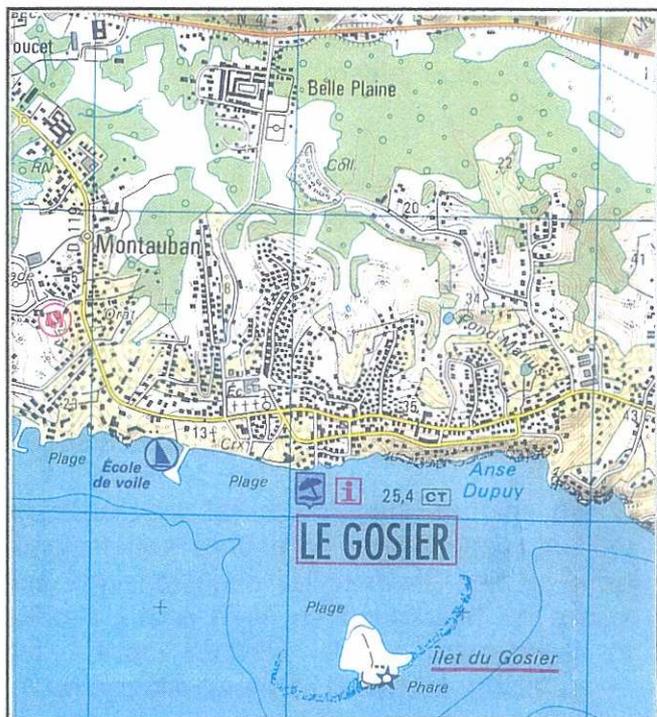
13 MARS 2006

S/PREFECTURE DE POINTE-A-PITRE

REGLEMENT
ZONE UA

APPROBATION

FEVRIER 2006



APPROBATION DE PROCEDURES PAR
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

P.O.S. APPROUVE	07.02.1991
PRESCRIPTION REVISION	30.05.2001
MODIFICATION	30.06.2003

prospectives **dau** gpe

VILLE DU GOSIER
COMMISSION D'AMENAGEMENT
ET D'URBANISME

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA



Caractère de la zone

- 1. La zone UA** correspond au noyau central de la ville et de l'agglomération de Gosier dont le développement s'est organisé sur deux axes structurants (le boulevard du Général de Gaulle, le boulevard Amédée Clara) de manière linéaire, parallèlement au littoral et à l'appui des équipements et des édifices publics (mairie, église, calvaire, groupes scolaires,..)

La fonction de centralité est rendue par le niveau élevé en services publics et privés dont les linéaires de commerces et d'activités para-touristiques entre le secteur de l'Eglise et le quartier Mangot. Celles-ci se développent à l'Ouest jusqu'au secteur du Calvaire et connaît une extension récente à l'Est en direction de Périnet.

- 2. La zone UA** se caractérise par des constructions de faible hauteur (R+2 maximum) qui épousent les éléments urbains traditionnels et dont l'implantation en ordre continu ou semi-continu confère aux îlots un aspect urbain homogène.

Ces différents aspects doivent être accentués par les dispositions arrêtées par le règlement qui fixe, notamment, une implantation continue ou semi-continue, tout en aménageant le long des voies, soit une implantation à l'alignement, soit un recul destiné à faciliter la circulation des piétons, une règle de hauteur et un aspect extérieur des constructions compatible avec l'échelle et les caractères de l'agglomération. Elles visent, d'autre part, un accroissement de la densité urbaine.

Par ailleurs, la fonction centrale de la zone UA doit être renforcée par l'apport d'activités tertiaires diversifiées liées à la fonction d'habitat pour une mise en œuvre plus nette du principe de mixité urbaine. En particulier, elle doit accroître sa fonction d'équipement et de services autour de points suffisamment denses qui participent en même temps à la recherche d'une trame urbaine de qualité et au renforcement de l'animation de l'agglomération - centre.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1. Occupations et utilisations du sol admises

§1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

§2. Autorisations

1. Les constructions abritant un usage ou plusieurs des usages suivants:
 - d'habitation,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce, bureau ou de service,
 - d'activités artisanales,
 - hôtelier et para-hôtelier,
 - d'animation et de loisirs.
2. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.
3. Les lotissements à usage d'habitation.
4. Les installations et travaux divers.

§3. Autorisations sous conditions

1. Les entrepôts, sous réserve que leur surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 200 m² d'un seul tenant.
2. Les constructions abritant des activités des activités artisanales sous réserve que l'activité soit complémentaire de l'habitat ou d'autres activités économiques et à condition qu'elle n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et biens.

Article UA 2. Occupations et utilisations du sol interdites

§1. Rappels

NEANT

§2. Interdictions

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 ci-dessus.
2. Sont notamment interdits:
 - Les installations classées,
 - Les terrains de camping,
 - Les terrains aménagés pour recevoir des caravanes,
 - Les carrières.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3. Accès et voirie

§1. Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisant aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil.

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

§2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre d'assurer la commodité de la circulation, de satisfaire aux exigences de la lutte contre l'incendie, de répondre aux besoins de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères, et doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir

Article UA 4. Desserte par les réseaux

§1. Eau potable et électricité

Les constructions doivent être reliées aux réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité. Il en est de même pour les lotissements.

§2. Assainissement

1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées, en l'absence de réseau, se fait par un dispositif et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur les fonds doivent s'effectuer dans des conditions adaptées à l'opération et au terrain et qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

Article UA 5. Caractéristiques des terrains

NEANT

Article UA 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§1 Dispositions générales

1. Les façades orientées sur le boulevard du Général de Gaulle doivent s'implanter au ras de l'alignement ou à la limite qui en tient lieu.
2. Les façades orientées sur les autres voies existantes, sur les voies modifiées ou à créer peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement existant ou à la limite qui en tient lieu.
3. Les bâtiments sont orientés parallèlement à l'alignement.
4. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres par rapport au rivage de la mer

§2. Dispositions particulières

Par rapport au boulevard du Général de Gaulle, les constructions à usage d'équipement collectif, les constructions, ouvrages et installations à caractère technique, les constructions à usage d'habitation de forme collective, les constructions à usage hôtelier ainsi que les constructions cumulant les usages mentionnés à l'alinéa 1 du §2 de l'article UA 1, peuvent s'implanter à une distance de l'alignement existant.

Article UA 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1. Implantation des constructions

A. Limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent avoir au moins une façade implantée sur une limite séparative aboutissant aux voies et aux emprises publiques.
2. Pour les façades non implantées en mitoyen, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à trois mètres.
3. Pour faciliter la liaison entre la voie publique ou privée et la cour prévue au B. ci-dessous, un passage latéral peut être autorisé au rez-de-chaussée avec une largeur minimale de deux mètres.
4. les constructions à usage d'équipement collectif, les constructions, ouvrages et installations à caractère technique, les constructions à usage d'habitation de forme collective, les constructions à usage hôtelier ainsi que les constructions cumulant les usages mentionnés à l'alinéa 1 du §2 de l'article UA 1, peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives dans les conditions prévues à l'alinéa 2 du §B ci-après.
5. Une implantation autre que celle indiquée à l'alinéa 4 ci-dessus peut être observée dans les cas suivants :
 - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ;
 - lorsque, à proximité du projet de construction, les constructions existantes sont implantées en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait observé, dans l'alignement des façades latérales ou à une distance supérieure ou égale à 1.90 mètre.

B. Limites séparatives de fond de parcelle

1. Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite séparative de fond de parcelle dans les conditions définies à l'alinéa 2 ci-après, sauf pour les occupations du sol visées au §2 du présent article.
2. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative doit être supérieur ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas de la façade et l'égout de toiture. Cette distance ne peut être inférieure à trois mètres.
3. Sur la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées sont autorisées.

§2. Profondeur des constructions

1. La profondeur des constructions calculée par rapport à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu ou par rapport à la limite de la marge de recul ne doit pas excéder 15 mètres.
2. Les rez-de-chaussée de bâtiments affectés à un usage de commerce, bureau ou de service, les rez-de-chaussée bas et les sous-sols aménagés en application des dispositions de l'article UA 10 ci-après les constructions à usage d'équipement collectif, les constructions à usage d'habitation de forme collective ou à usage hôtelier ainsi que les constructions cumulant des usages mentionnées dans l'alinéa 1 du §2 de l'article UA 1 peuvent s'implanter sur la totalité des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques".

Article UA 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à quatre mètres.
2. Toutefois, lorsque l'une des constructions ne comporte pas de surface habitable ou de vues directes, cette distance est au moins égale à deux mètres.

Article UA 9. Emprise au sol

NEANT

Article UA 10. Hauteur des constructions

§1. Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est la distance maximale mesurée verticalement entre le niveau du sol existant et l'égout de toiture.
2. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

§2. Hauteurs

1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres et ne peut comporter plus de trois niveaux, soit R+2.
2. Toutefois, les constructions à usage hôtelier, les constructions à usage d'habitation de forme collective peuvent excéder cette hauteur dans la limite de 12 mètres, soit R+3.
3. La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif et des constructions cumulant les usages mentionnés à l'alinéa 1 du §2 de l'article UA 1 est fixée à 15 mètres.
4. Les dispositions suivantes s'appliquent dans le cas où le terrain présente une déclivité supérieure à 15% observée à la limite de propriété aboutissant à la voie ou par rapport à cette dernière.
 - 4.1. Il peut être admis l'aménagement de rez-de-chaussée ou de sous-sol dont la superficie peut correspondre à la totalité du rez-de-chaussée haut et dont la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas du terrain.
 - 4.2. Dans le cadre de cet aménagement, les rez-de-chaussée et sous-sol peuvent être affectés à tous usages.

Article UA 11. Aspect extérieur

§1. Dispositions générales

1. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

§2. Dispositions tenant à la forme des constructions

1. **Les façades** latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions.

L'utilisation de couleurs vives sur une surface des façades est interdite

2. **Les toitures** sont à deux ou plusieurs versants de pente comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries peut être au moins de 10°.

Toutefois, des toitures associant des parties en pente et des parties horizontales peuvent être autorisées. Dans ce cas, les parties horizontales ne représentent que 40% au maximum de la surface totale de la toiture.

Les constructions à usage d'équipement collectif, les constructions, ouvrages et installations à caractère technique, les constructions à usage d'habitation d forme collective ainsi que les constructions cumulant des usages mentionnés à l'alinéa1 du §2 de l'article UA 1, peuvent présenter des toitures en terrasses, des toitures à un ou plusieurs versants, des toitures mixtes ou conçues avec un profil courbe.

Article UA 12. Stationnement des véhicules

§1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou dans les espaces prévus à cet effet;
2. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles , aux extensions de plus de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette et aux changements d'affectation des locaux;

3. Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2.40 mètres et une longueur de 5 mètres.

§2. Nombre de places de stationnement

1. Il est exigé un nombre de places de stationnement au moins égal à:
 - 1 par tranche de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette avec au minimum une place par logement pour les constructions à usage d'habitation de forme collective.
 - 1 pour les constructions à usage d'habitation de forme individuelle.
 - 1 par tranche de 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de constructions à usage de commerce ou de bureau avec un minimum de deux places
2. Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou d'entrepôts: 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette avec un minimum de deux places.
3. Pour les établissements d'enseignement: une place par classe
4. Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif et pour les établissements accueillant du public – salles de spectacles, salles de réunions – le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

§3. Modalités d'application

1. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues au §2 ci-dessus est celle à laquelle ces bâtiments sont le plus directement assimilables.
2. Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligations de stationnement.

Article UA 13. Espaces libres – Plantations

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis sont aménagés et plantés.
3. Les aires de stationnement au sol sont plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14. Coefficient d'occupation du sol

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions prévues dans les articles UA 3 à UA 13 du présent règlement.