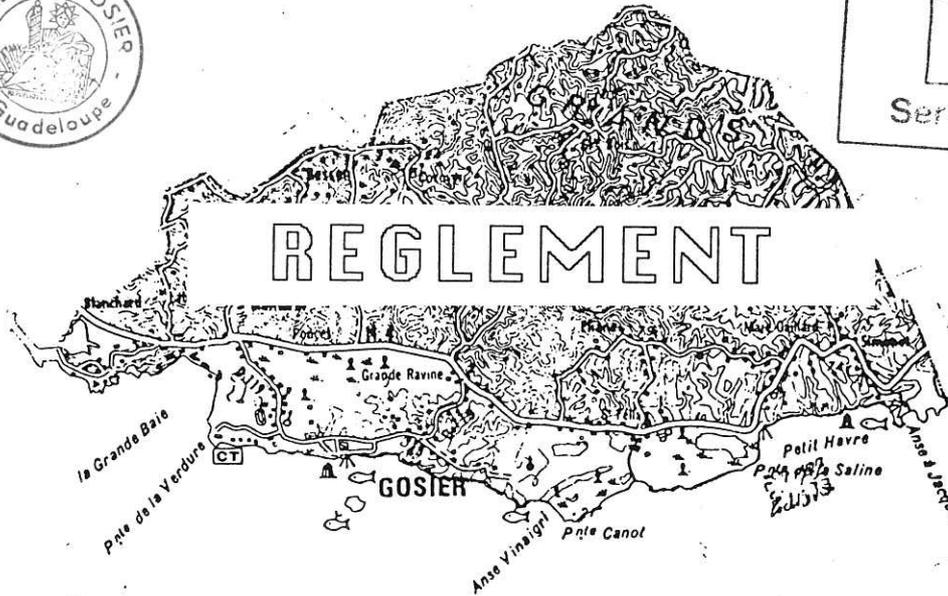


POS

Plan d'occupation des sols

commune
 de
GOSIER



REGLEMENT

Sous-Préfecture de
 Pointe-à-Pitre
 Le 31 DEC. 1991
 N. 666
 Bureau des communes
 SIPREFACTURE DE POINTE-A-PITRE
 24 DEC. 1991
 Service du Courrier

Juillet
 1991

MODIFICATION

C. de L.
 Agence départementale d'urbanisme
 et d'aménagement de la Guadeloupe
 97100 Pointe-à-Pitre 82 01 68
 97100 Basse Terre 81 00 93
 Association loi de 1901

PUBLICATION	_____
APPROBATION	_____
MODIFICATION	_____
REVISION	_____



Tour Massabielle 13e et.
 rue Baudot 2e et.

**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
DE LA COMMUNE DE GOSIER**

MODIFICATION

**REGLEMENT DE LA ZONE UA
*
ARTICLE 7**

S/PREFECTURE DE POINTE-A-PITRE
24 DEC. 1991
Service du Courrier



Juillet 1991

Chapitre I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

1. La zone UA est la partie agglomérée la plus dense du centre principal. Elle remplit une fonction centrale par la présence de services privés, commerces et des principaux services et équipements publics de la commune.

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 en ordre continu ou semi-continu, tout en aménageant le long des voies un recul destiné à faciliter la circulation des piétons et des véhicules, une règle de hauteur et un aspect extérieur des constructions comptable avec l'échelle et les caractères de l'agglomération.

Par ailleurs, la fonction centrale de la zone UA doit être renforcée par l'apport d'activités tertiaires diversifiées, liées au développement des activités touristiques proches.

<<>>

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 à usage :
 - d'habitation
 - hôtelier

- d'équipement collectif
 - de commerce, bureau ou de service
2. Sous réserve des conditions fixées au § III ci-après, les constructions à usage :
- d'entrepôts commerciaux
 - d'activités artisanales
3. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.
4. Les lotissements à usage d'habitation.
5. les installations et travaux divers.

§ 3. Autorisations sous conditions

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les entrepôts commerciaux ne sont admis que sous réserve que la surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 200 m².
2. Les constructions abritant des activités artisanales sont admises sous réserve que l'activité soit complémentaire de l'habitat ou d'autres activités économiques et à condition qu'elles n'entraînent 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 aux biens.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1. Rappels

Néant

§ 2. Interdictions

Sont interdits :

1. Les installations classées,
2. Les terrains de camping,
3. Les terrains aménagés pour recevoir des caravanes,
4. Les carrières.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1. Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage 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 voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en est de même pour les lotissements.

§ 2. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.



2. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III. Electricité

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'électricité. Il en est de même pour les lotissements.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 70 m² et une longueur de façade sur rue au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, tout terrain existant à la date de publication du plan d'occupation des sols mais ne remplissant pas l'une ou les conditions fixées ci-dessus est constructible sous réserve de l'application des autres dispositions du présent règlement.

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

§ I. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 1,00 mètre par rapport l'alignement des voies publiques.

La marge de reculement ainsi déterminée est surplombée par des balcons qui sont installés sur toute la longueur de la façade de la construction et qui peuvent avancer jusqu'à 0,50 mètres de la limite de la chaussée.

§ II. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres par rapport au rivage de la mer.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

§ 1. Implantation des constructions

Les constructions doivent avoir au moins une façade implantée sur une limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques.

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 3 mètres.



La profondeur des constructions ne peut excéder 15 mètres comptés à partir du retrait par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

Pour faciliter la liaison entre la voie publique ou privée et la cour obligatoire prévue au § II ci-dessous, un passage latéral peut être autorisé au rez-de-chaussée. Dans ce cas, la largeur minimale de ce passage est de 2,00 mètres.

§ 2. Implantation des constructions rapport aux limites séparatives de fonds de propriété

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites de fonds de propriété déterminée comme suit.

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives de fonds de propriété doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les constructions à usage d'équipement collectif et les rez-de-chaussée de constructions affectés intégralement à un usage de commerce, peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fonds de propriété et occuper la totalité de la parcelle.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance de tout point d'une constructions 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 4 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre tout point du sol existant et l'égout de toiture.

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux, soit R+ 2, et les combles peuvent être rendus habitables. En aucun cas, elle ne doit pas dépasser 9 mètres.



ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

§ 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 urbains ou 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.
3. Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.

§ 2. Dispositions tenant à la forme des constructions

1. Les différentes façades des constructions doivent s'harmoniser entre elles.
2. Les toitures sont apparentes et comportent plusieurs versants dont la pente est comprise entre 20 et 45°.
La pente de la toiture des galeries peut être comprise entre 10 et 20°.

Toutefois, des toitures mixtes 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.

3. Les balcons sont continus sur la totalité de la façade d'un même immeuble. Leur largeur est fixée à 0,80 mètre au minimum.

La hauteur du plancher bas des balcons doit être au moins égale à 2,70 mètres et ne doit pas excéder 3,70 mètres.

Les balustrades sont ajourées.

4. Les escaliers extérieurs sont interdits le long de la façade sur rue.

§ 3. Matériaux et couleurs

1. Pour les façades, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
2. L'utilisation de couleurs vives sur une grande surface des façades est interdite.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

§ 1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.



ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés.
2. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

* * *

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 2.
2. Lorsque sur une propriété ont été déjà réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments sans qu'il soit tenu compte des dispositions résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale, suivant les dispositions de l'article L.111-5 du Code de l'Urbanisme.
3. Il est rappelé qu'il sera fait application pour toute construction dont le coefficient d'occupation du sol sera supérieur à 1, des dispositions des articles L 112 et R 112 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le dépassement du coefficient d'occupation du sol peut être autorisé pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme dans la limite de 10 %.
2. Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1er alinéa de l'article L 332.1 du Code de l'Urbanisme, à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des 2e et 3e alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332.1 à R 332.14 du même code.



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 nécessaires au stationnement

Afin de s'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.
2. Pour les constructions à usage de commerce, bureau ou de service : une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette avec un minimum de deux places.
3. Pour les bâtiments publics, les constructions à usage d'activités artisanales ou d'entrepôts : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette avec un minimum de deux places.
4. Pour les hôtels et restaurants :
 - a) une place pour 1,5 chambre
 - b) une place pour 20 m² de salle de restaurant
5. Pour les établissements d'enseignement : une place par classe.
6. Pour les salles de spectacles et de réunions : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

§ 3. Modalités d'application

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

Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3, alinéas 3, 4 et 5 du code de l'Urbanisme.

2. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces bâtiments sont le plus directement assimilables.

