

---

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre de Capesterre Belle-Eau où s'expriment les fonctions urbaines majeures de la commune à travers les services publics, les équipements collectifs, les services privés et les commerces. Elle couvre aussi les quartiers d'habitat traditionnel qui composent l'ensemble du centre ancien de Capesterre Belle-Eau, où s'exprime une part importante de l'identité patrimoniale du bourg.

#### ARTICLE UA 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits:

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les dépôts et décharges
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, tels que définis dans l'article UA2, alinéa 2.1.8 ci-après exprimé;
- les carrières.

#### ARTICLE UA 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :**

2.1.1 Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

2.1.2 Lorsqu'une activité économique (commerce, service, bureau, ...) existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de la dite activité .

2.1.3 Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.

2.1.4 Les dépôts s'ils sont liés à des activités artisanales ou commerciales ; la surface des dépôts ne peut excéder 50% de la surface de vente.

2.1.5 Les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique définies en la matière

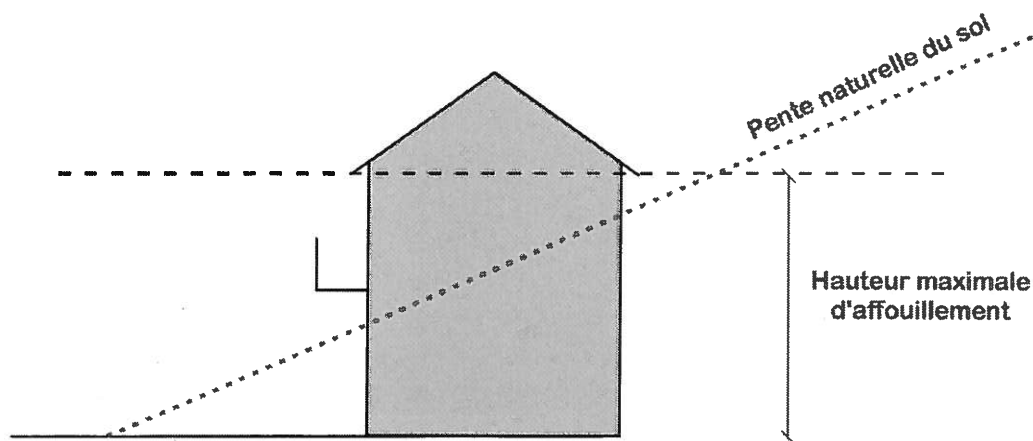
2.1.6 Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

2.1.7 Les parcs de stationnement automobiles et les garages à vélos dès lors que leur traitement végétal et paysager est compatible avec l'article UA13 du présent règlement.

2.1.8 les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols,

l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les affouillements ne peuvent excéder 200 m<sup>2</sup> de surface et sont limités à la hauteur de la construction (voir croquis 2.1).

Croquis 2.1



2.1.9 Les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance des ouvrages du réseau public de transport d'électricité d'utilité publique (soumis à réglementation).

2.2 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières du règlement du PPR.

### ARTICLE UA 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### ARTICLE UA 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### ARTICLE UA 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

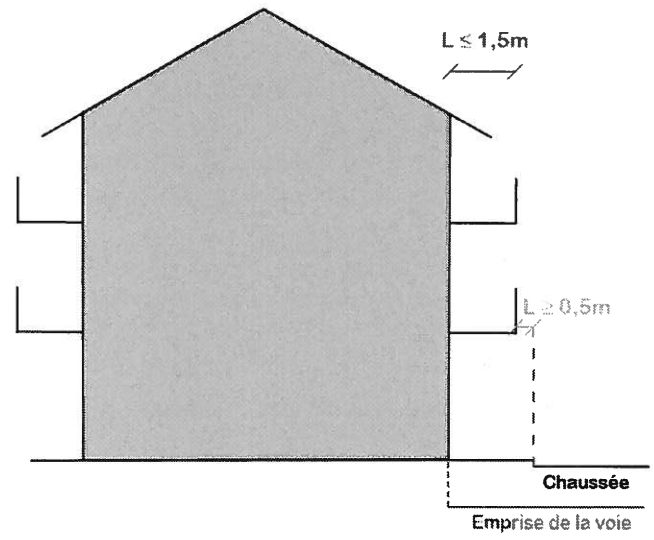
### ARTICLE UA 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées.

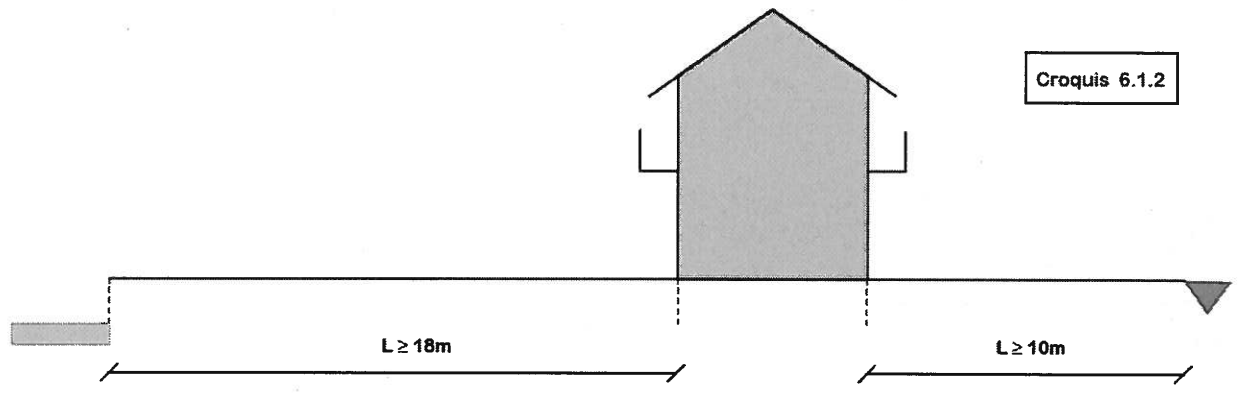
6.2- Si une marge de recul est observée, elle est au minimum de 3 mètres et au maximum de 6 mètres.

6.3 – Pour les constructions implantées à l'alignement, les balcons et saillies ne générant ni surface de plancher, ni surfaces habitables peuvent s'avancer sur le domaine public sur 150 cm maximum, et jusqu'à 50 cm de la limite de la chaussée existante ou projetée. Leur sous-face doit être située à un minimum de 3 mètres du niveau haut du trottoir (voir croquis 6.1.1).

Croquis 6.1.1

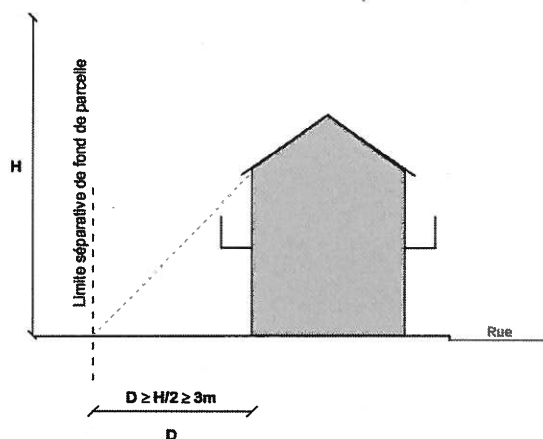
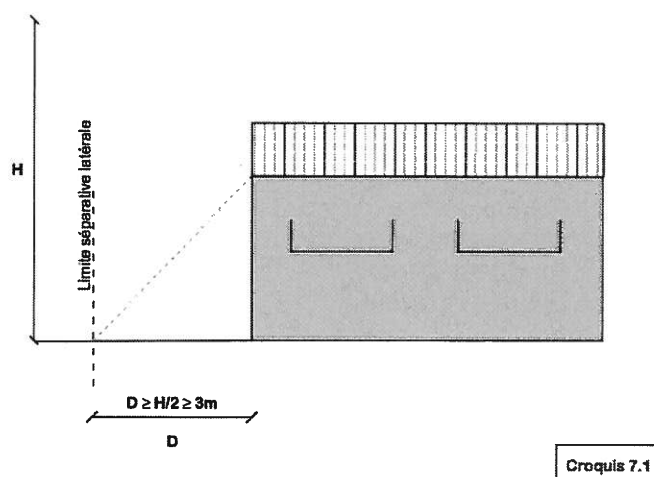


6.4 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 m du domaine public maritime, 10 m du domaine public lacustre, des berges des ravines et des canaux (voir croquis 6.1.2).



## ARTICLE UA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7. 1. Limites séparatives latérales aboutissant aux voies et emprises publiques (voir croquis 7.1).



- 7.1.1 Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques, sur une profondeur n'excédant pas 16 mètres.
- 7.1.2 Dans le cas contraire, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à trois mètres.

Une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 1,90 m, toutes saillies comprises) peut être admise dans le cadre d'une extension mesurée pour permettre de répondre à une mise aux normes sanitaires, d'une réhabilitation ou d'une reconstruction, sous réserve d'un accord du propriétaire voisin.

### 7. 2. Limites séparatives de fond de parcelle ou de double nature

#### 7.2.1 Dispositions générales

En fond de parcelle, la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à trois mètres.

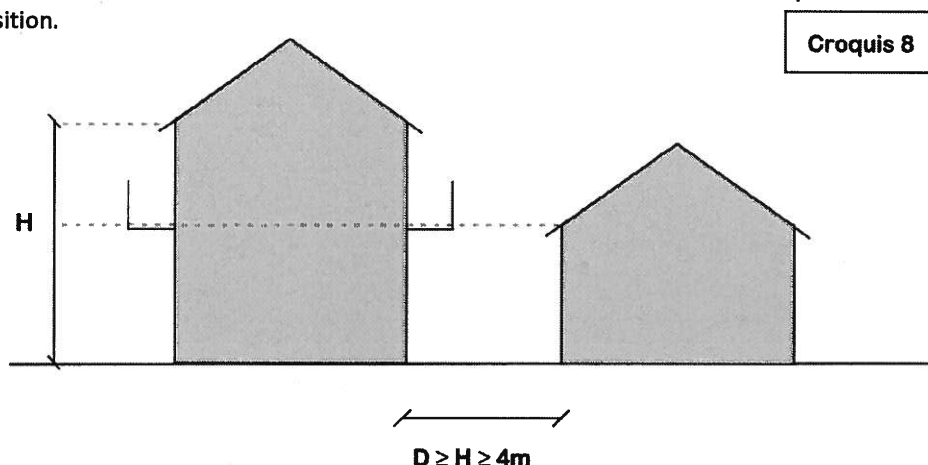
#### 7.2.2 Dispositions particulières aux constructions annexes

Les constructions annexes (de moins de 3,00 mètres de hauteur) peuvent être édifiées :

- Soit le long des limites séparatives des terrains,
- Soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

## ARTICLE UA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (voir croquis 8)

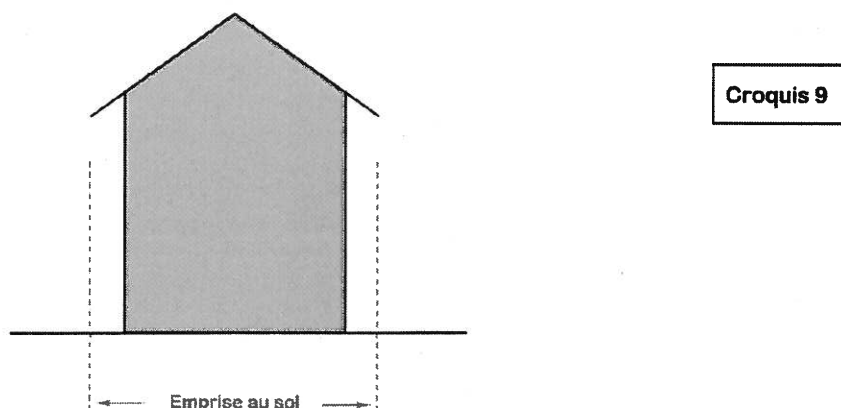
- 8.1 Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.
- 8.2 Lorsque l'une des constructions ne comporte pas de surface habitable ou de vues directes, cette distance est au moins égale à 3 mètres.
- 8.3 Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.



## ARTICLE UA 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol (voir croquis 9) des bâtiments est fixée comme suit :

- 9.1 Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m<sup>2</sup>.
- 9.2 Pour les terrains de plus de 150 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70% de la surface du terrain.
- 9.3 - Pour les constructions à usage commercial, l'emprise de 100% est admise pour l'ensemble de l'unité foncière.
- 9.4 - Lorsqu'une cour intérieure est prévue, ses dimensions ne peuvent être inférieure à 3 mètres sur 4.



## **ARTICLE UA 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Définition de la hauteur**

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

### **10.2. Hauteurs admises**

La hauteur autorisée est limitée à deux niveaux (R+2), soit 10 mètres à l'égout du toit, sans excéder 14m au faîtage.

## **ARTICLE UA 11. ASPECT EXTERIEUR**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## **ARTICLE UA 12. STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales**

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet.

12.1.2. Les dimensions d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise, sera prévue.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et aux changements d'affectation des locaux. Toutefois, en cas de travaux supprimant un stationnement, il est obligatoire de recréer un nombre de places équivalent dans la mesure où du fait de cette suppression, le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

12.1.4. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État II ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État, soit 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

#### **12.1.5. Traitement du revêtement des aires de stationnement**

- Pour le revêtement des aires de stationnement, l'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement.
- Les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

### **12.2. Nombre de places stationnement**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## **ARTICLE UA 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

#### ARTICLE UA 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

14.1 Il n'est pas fixé de coefficient de biotope pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

14.2 Pour les terrains de plus de 150 m<sup>2</sup>, le coefficient de biotope est fixé à 0,15.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

Type de surface	Valeur de pondération du Coefficient de Biotope
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau : Béton, bitume, ...	0,00
Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation : Dallage sur sable, gravier, ...	0,30
Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation : Dallage avec végétation	0,50
Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max	0,70
Pleine terre	1,00
Végétalisation de murs	0,50
Toiture plantée	0,70