

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond d'une part aux portions du centre-ville implantées en continuité du cœur historique avec lequel elle constitue le pôle urbain de la Ville de Capesterre Belle-Eau, sur des ensembles dominés par l'habitat individuel moyennement dense à l'instar des Sources Pérou et de Cayenne.

En continuité du centre-ville, la zone UB porte sur des ensembles d'habitat individuel, dont la composition et la forme du bâti résultent généralement d'opérations d'aménagement ou de lotissements moyennement denses, à l'instar de la cité des Sources, de l'ancien lotissement ouvrier de Marquisat ...

Les secteurs concernés par la zone UB sont appelés à accueillir des fonctions urbaines plus affirmées.

La zone UB compte quatre secteurs.

- Les secteurs UBa concernent les secteurs urbains secondaires majeurs de Sainte-Marie et de Bananier
- Le secteur UBi concerne le secteur de développement spontané inscrit à l'Ouest de la plage de Roseau. L'objectif est d'y interdire toute nouvelle construction dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la collectivité. Seules les réhabilitations et les extensions mesurées seront autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt public.
- Le secteur UBr correspond au quartier de Four-à-Chaux établi au nord de Ste-Marie et au quartier de Saint-Sauveur, développé au Nord de Bananier. Leur exposition au risque d'inondation et de submersion marine pour Four-à-chaux et d'inondation et d'érosion marine provoquant un recul du trait de côte marqué pour Saint-Sauveur, interdit en l'état, toute construction ou installation nouvelle.

Le secteur UBr concerne des quartiers dont le classement au PPR (zones rouges ou bleu foncé) interdit en l'état d'être construit. Ce classement PPR est susceptible d'être révisé. Dans tous les cas, le secteur UBr interdit toute nouvelle construction sans projet d'aménagement global approuvé par la collectivité permettant de reconsidérer le développement des quartiers concernés et de le contraindre par rapport aux risques naturels identifiés. Cette redéfinition est conditionnée par une révision du PPR, actuellement à l'étude sous l'autorité des services de l'Etat. En l'état, seules les réhabilitations et les extensions mesurées peuvent être autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt public.

- Le secteur UBt concerne le centre du pôle secondaire de Sainte-Marie où est favorisée une destination particulière liée à sa dimension patrimoniale et touristique.

ARTICLE UB 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - 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 carrières.

1.2 - Dans les secteurs soumis aux risques naturels, sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UB 2.

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

2.1 En dehors des secteurs UBi et UBr, 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 m²

2.1.2 Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale

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 respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet

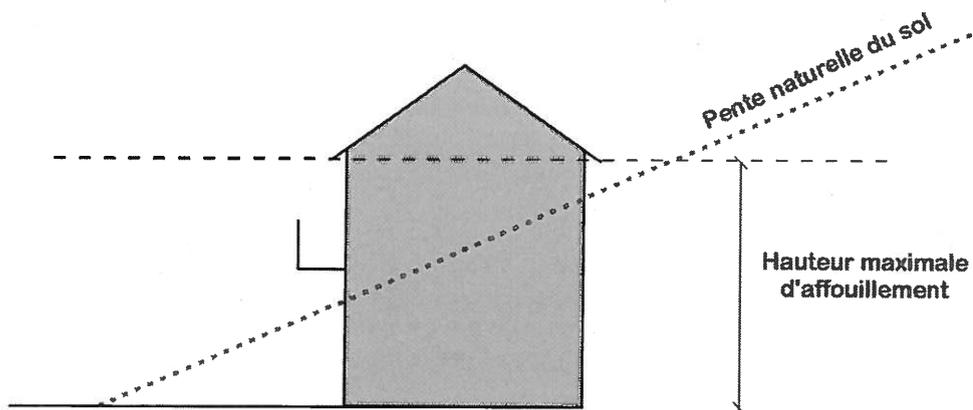
2.1.6 Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

2.1.7 Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

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 m² 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.

2.3 - Dispositions particulières aux secteurs UBi & UBr

Conformément à l'article L.151-41.5 du Code de l'Urbanisme, dans le secteur UBr, du fait de la nécessaire redéfinition du quartier, est mise en place une servitude interdisant toute nouvelle construction ou installation d'une superficie supérieure à 20 m². Elle est instituée pour une durée maximale de cinq ans à partir de la date d'approbation du présent PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Toutefois, y sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de 20% en une seule fois de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UB 3. ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UB 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE UB 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).

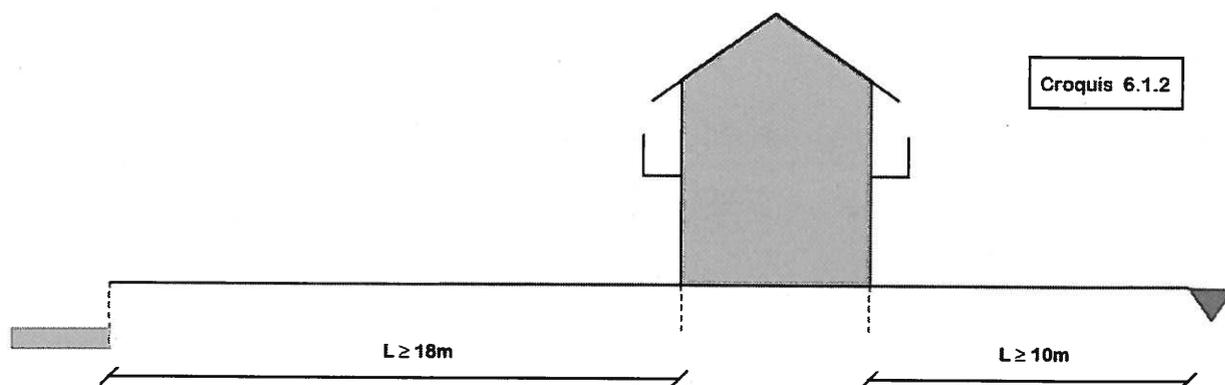
ARTICLE UB 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10m de l'emprise de la RN1.

6.2 - Par rapport aux autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5m de l'axe des autres voies.

6.3 - Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 18 mètres de la limite du rivage de la mer permettant notamment de satisfaire à l'aménagement d'un sentier littoral conformément aux dispositions de la loi Littoral. (voir croquis 6.1.2).

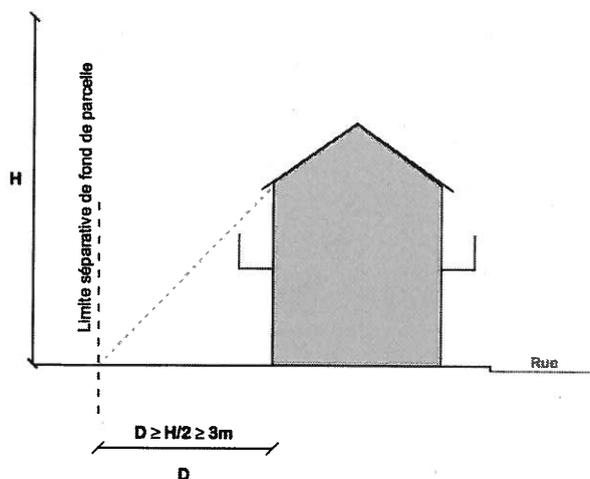
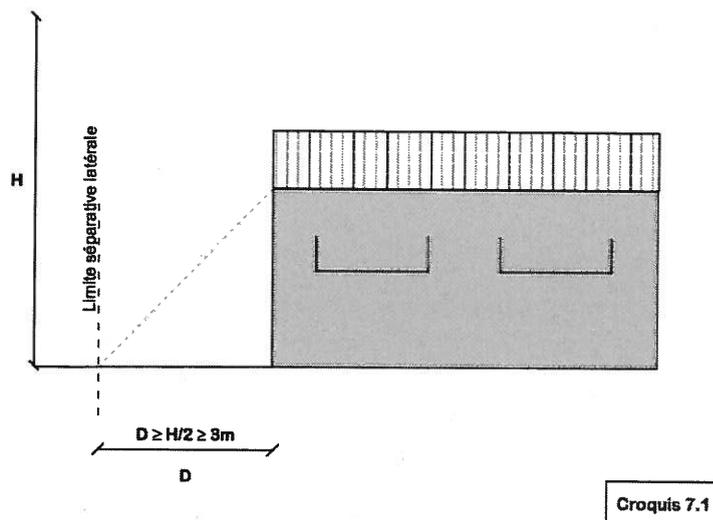
6.4 - Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 10m des berges des rivières et des ravines. (voir croquis 6.1.2).



ARTICLE UB 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7. 1. Limites séparatives latérales aboutissant aux voies et emprises publiques

- 7.1.1 Les bâtiments peuvent s'implanter sur une limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques sur une profondeur ne pouvant excéder 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 être inférieure à 3 mètres (voir croquis 7.1).



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 3 mètres.

7.2.2 Dispositions particulières aux constructions annexes

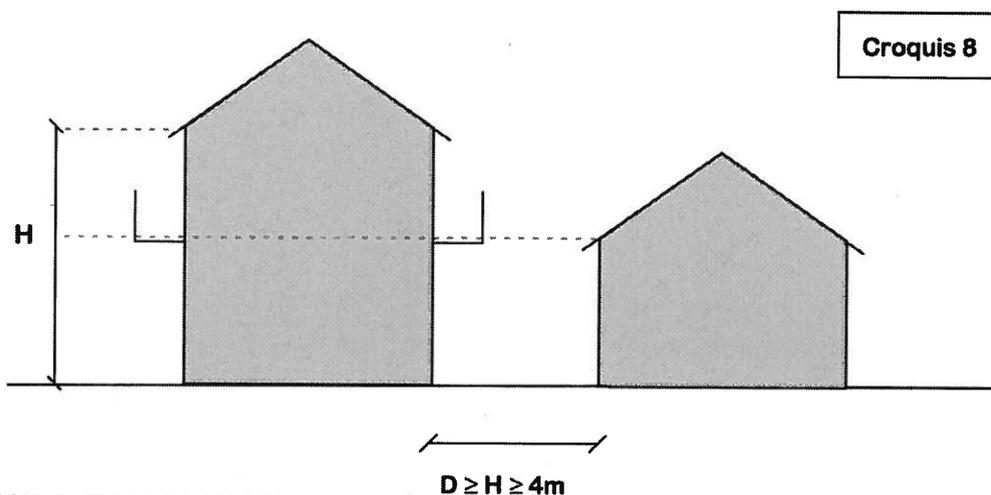
Les constructions annexes (de moins de 3,00 mètres de hauteur) peuvent être édifiées :

- Soit le long des limites séparatives des terrains,
- Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

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.

Les constructions annexes de moins de 3,00 mètres de hauteur, ne sont pas concernées par cette disposition.



ARTICLE UB 9. EMPRISE AU SOL

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

9.1 Pour l'ensemble de la zone UB, y compris pour les secteurs UBa, UBi & UBt

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m².

9.2 Dispositions applicables à la zone UB, à l'exception des secteurs UBa & UBi

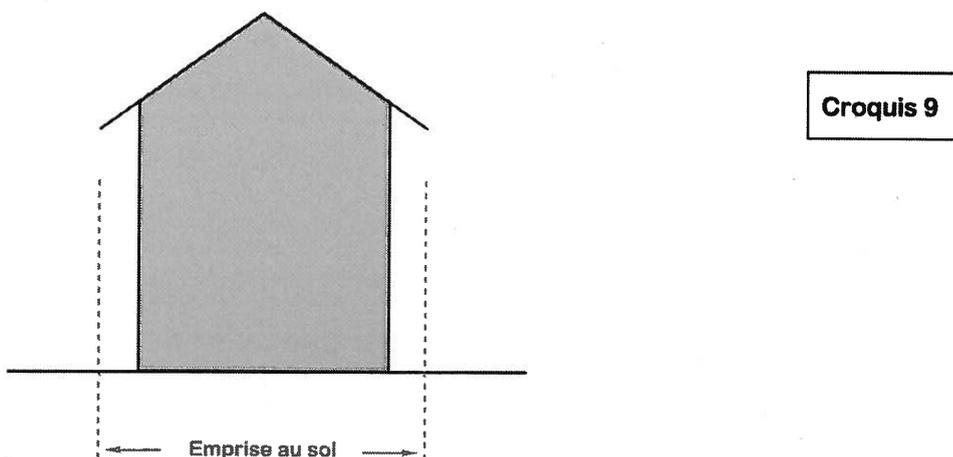
Pour les terrains dont la surface est supérieure à 150 m², l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 55% de la surface du terrain.

9.3 Dispositions applicables pour les seuls secteurs UBa & UBi

Pour les terrains dont la surface est supérieure à 150 m², l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70% de la surface du terrain.

9.4 Dispositions applicables pour le seul secteur UBt

Pour les terrains dont la surface est supérieure à 150 m² l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la surface du terrain.



ARTICLE UB 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

10.2.1 Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBa

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux (R+1) et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

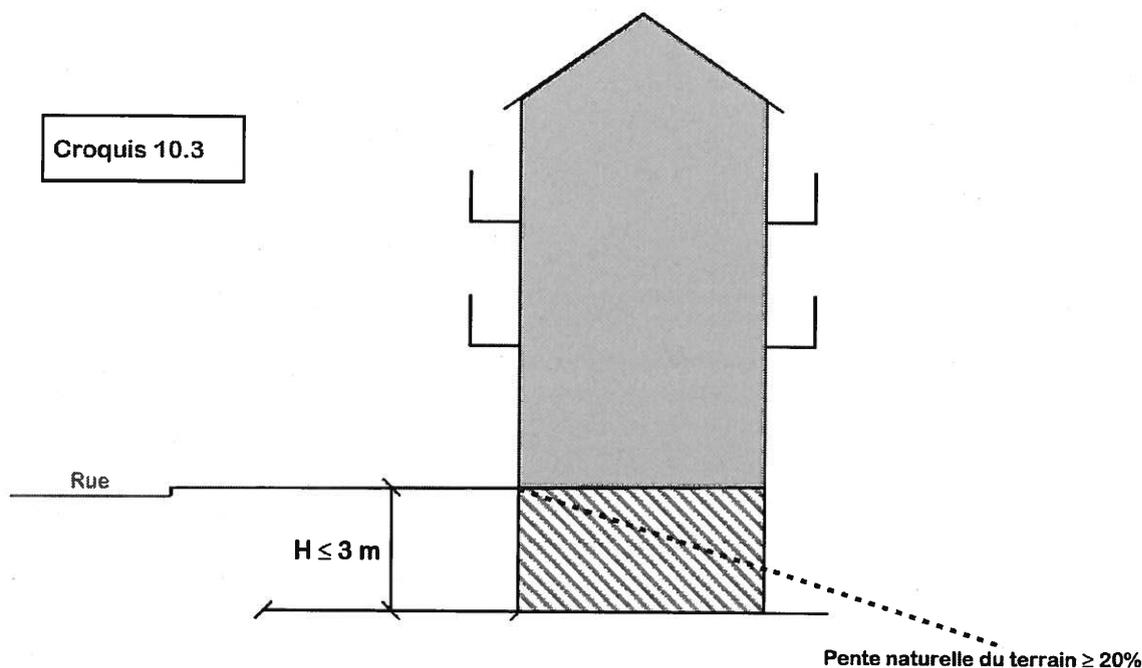
10.2.2 Dispositions particulières au secteur UBa

10.2.2.1 - Pour les constructions destinées à la seule fonction d'habitat, la hauteur autorisée est limitée à deux niveaux (R+1), soit 7 mètres à l'égout du toit

10.2.2.2 - Pour les constructions à usage mixte (habitat et commerce, service) et pour les équipements, la hauteur autorisée est limitée à 3 niveaux (R+2) ou 10 mètres à l'égout du toit.

10.3 Adaptations à la pente

Lorsque le terrain présente une déclivité supérieure ou égale à 20%, un sous-sol partiellement aménagé ou un rez-de-chaussée ou un rez-de-jardin n'excédant pas la moitié du plancher haut peut être autorisé. Dans ce cas, la hauteur maximale de cet aménagement mesurée entre le niveau du sol existant et la sous-face du rez-de-chaussée haut ne doit pas dépasser 3 mètres (voir croquis 10.3).



ARTICLE UB 11. ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UB 12. STATIONNEMENT

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

ARTICLE UB 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Outre les dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU, toute opération de logements collectifs nouvelle, comportant plus de 15 logements, doit disposer d'un espace ludique aménagé de dimension proportionnée à celle de l'opération :

- de 5 à 10 logements, 400 m² minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 logements, 800 m² minimum,
- au-delà de 20 logements, N fois 800m² minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur. A partir de 11 logements, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m² minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

ARTICLE UB 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux. Il est fixé comme suit :

9.1 Pour l'ensemble de la zone UB, y compris pour les secteurs UBa & UBt

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m².

9.2 Dispositions applicables à la zone UB, à l'exception du secteur UBa

Pour les terrains dont la surface est supérieure à 150 m², l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 20% de la surface du terrain.

9.3 Dispositions applicables pour le seul secteur UBa

Pour les terrains dont la surface est supérieure à 150 m², l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 15% de la surface du terrain.

9.4 Dispositions applicables pour le seul secteur UBt

Pour les terrains dont la surface est supérieure à 150 m², l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30% de la surface du terrain.

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

ARTICLE UB 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

10.2.1 Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBa

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux (R+1) et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

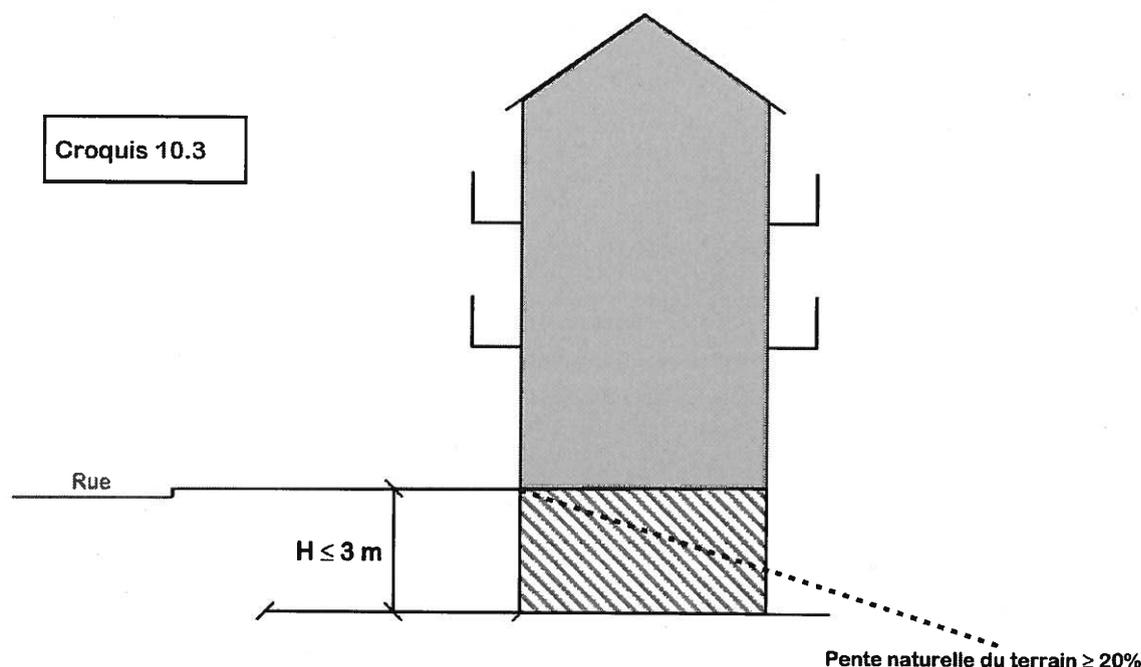
10.2.2 Dispositions particulières au secteur UBa

10.2.2.1 - Pour les constructions destinées à la seule fonction d'habitat, la hauteur autorisée est limitée à deux niveaux (R+1), soit 7 mètres à l'égout du toit

10.2.2.2 - Pour les constructions à usage mixte (habitat et commerce, service) et pour les équipements, la hauteur autorisée est limitée à 3 niveaux (R+2) ou 10 mètres à l'égout du toit.

10.3 Adaptations à la pente

Lorsque le terrain présente une déclivité supérieure ou égale à 20%, un sous-sol partiellement aménagé ou un rez-de-chaussée ou un rez-de-jardin n'excédant pas la moitié du plancher haut peut être autorisé. Dans ce cas, la hauteur maximale de cet aménagement mesurée entre le niveau du sol existant et la sous-face du rez-de-chaussée haut ne doit pas dépasser 3 mètres (voir croquis 10.3).



ARTICLE UB 11. ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UB 12. STATIONNEMENT

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

ARTICLE UB 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Outre les dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU, toute opération de logements collectifs nouvelle, comportant plus de 15 logements, doit disposer d'un espace ludique aménagé de dimension proportionnée à celle de l'opération :

- de 5 à 10 logements, 400 m² minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 logements, 800 m² minimum,
- au-delà de 20 logements, N fois 800m² minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur. A partir de 11 logements, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m² minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

ARTICLE UB 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux. Il est fixé comme suit :

9.1 Pour l'ensemble de la zone UB, y compris pour les secteurs UBa & UBt

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m².

9.2 Dispositions applicables à la zone UB, à l'exception du secteur UBa

Pour les terrains dont la surface est supérieure à 150 m², l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 20% de la surface du terrain.

9.3 Dispositions applicables pour le seul secteur UBa

Pour les terrains dont la surface est supérieure à 150 m², l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 15% de la surface du terrain.

9.4 Dispositions applicables pour le seul secteur UBt

Pour les terrains dont la surface est supérieure à 150 m², l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30% de la surface du terrain.

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