

Juin 2019

# ANNEXES Obligatoires . ETUDE DE CAS PAR CAS. Cerfa14734\*03



## Lotissement Les PALMIERS ROYAUX. Commune du Gosier

**Parcelle cadastrée BP 367pp**

Lieu dit LES SALINES

- **ANNEXE OBLIGATOIRE 2.** Plan de situation de la parcelle de projet
- **ANNEXE OBLIGATOIRE 3.a** Photographies permettant de situer le terrain dans son environnement proche
- **ANNEXE OBLIGATOIRE 3.b** Photographies permettant de situer le terrain dans son environnement lointain
- **ANNEXE OBLIGATOIRE 4.a** Plan d'aménagement du projet
- **ANNEXE OBLIGATOIRE 4.b** Plan de composition paysagère du projet
- **ANNEXE OBLIGATOIRE 5.** Plan des abords du projet

# Le site de projet une parcelle opportune

- Localisation

Lieu dit Les Salines,  
Commune du Gosier, Guadeloupe

- Superficie

26 928m<sup>2</sup>

- Parcellaire

BP 367 pp

- PLU en cours

Zone 1AU du Plan Local  
d'Urbanisme de la Commune

Le terrain du futur lotissement, nommé «Les Palmiers Royaux», est situé au sein de la Commune du Gosier, au lieu dit Les Salines en Guadeloupe. Il figure au plan cadastral de la commune à travers la parcelle BP 367 qui va subir une division cadastrale.

Le terrain du lotissement se développe au Nord de la RN4 et bénéficie d'une topographie qui le met à l'écart de cet axe routier, et qui lui offre une vue dégagée vers la mer.

C'est un espace non construit bordé à l'Est et à l'Ouest par des lotissements et résidences d'habitat individuel et collectif.

Son emplacement est favorable au développement d'un lotissement résidentiel.

Le site se situe dans une zone de développement urbain résidentiel.

Echelle de la commune



Échelle 1 : 6 911

0 200 m

## ANNEXE OBLIGATOIRE 3.a Photographies permettant de situer le terrain dans son environnement proche

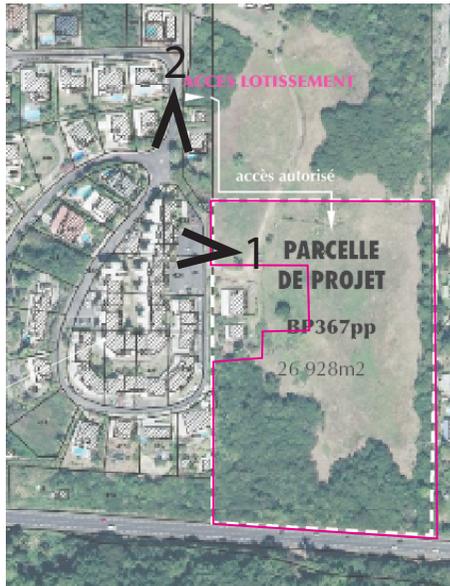
1-Vue des logements collectifs bordant directement le projet à l'Ouest



2-Vue depuis la voie existante menant à l'entrée du lotissement



Localisation des points de vue



## ANNEXE OBLIGATOIRE 3.b Photographies permettant de situer le terrain dans son environnement lointain

1-Vue depuis le point 1 en limite de parcelle vers le Nord de la parcelle



Localisation des points de vue



2-Vue depuis le point 2 vers l'Est de la parcelle, les habitations individuelles des Salines et le littoral au loin





## ANNEXE OBLIGATOIRE 4.a Plan d'aménagement du projet

un aménagement qui épouse la topographie existante du terrain

### • Le projet

Les parcelles sont numérotées de 1 à 32 et offrent des surfaces comprises entre 506 m<sup>2</sup> et 800m<sup>2</sup>.

Le projet fonctionne avec une voirie à double sens en impasse qui permet la desserte du lotissement et des 32 lots. Un trottoir piéton confortable serpente le long de la voie, offrant des petits temps de pause paysagés.

Les lots 7, 15, 19, 27, et 32 sont impactés par des servitudes de passage de réseaux.

### • Les entrées

Les accès automobiles sont matérialisés au droit de chaque parcelle. Ils font au minimum 3m de large.

Leur aménagement général intègre la mise en oeuvre des coffrets techniques concessionnaires et de l'espace pour le rangement du conteneur à ordures individuel.

### • Les Eaux pluviales

Compte tenu de l'existence d'un exutoire naturel sur le site permettant le rejet direct des eaux pluviales de ruissellement dans le milieu humide naturel existant de l'autre côté de Route Nationale 4, en face du projet (sans aucune zone construite),

et, après concertation avec la DEAL (une étude de Loi sur l'eau est en cours), il apparaît que le projet ne nécessite pas la réalisation d'un bassin de compensation. Le rejet naturel est conservé dans le cadre du projet.

Recul d'implantation de 10m par rapport à la crête de falaise

*limite correspondant à la zone bleu PPRN*

Voirie à double sens

Zone non construite

Préservation de la zone boisée

Espace tampon avec la RN

Evacuation des eaux de ruissellement

## ANNEXE OBLIGATOIRE 4.b Plan de composition paysagère du projet

### A- La VOIRIE PLANTÉE- Artère principale du quartier

La topographie du site présente une déclinaison importante vers le Sud, la voirie qui le dessert serpente en suivant ce relief afin de favoriser une intégration optimale du projet dans le site et d'offrir une «promenade» agréable.

Cette voie principale de desserte est l'élément paysager principal du lotissement.

Elle offre en effet tout le long de son déploiement un alignement de Palmiers Royaux qui vont offrir une ambiance paysagère ainsi qu'une perspective visuelle très intéressante compte-tenu notamment de la topographie.

Quelques petits espaces accueillant une végétation plus basse de type Graminés viennent ponctuer cette promenade (1 et 2)

### B- La ZONE BOISEE AU SUD - Espace tampon

La zone boisée existante au Sud, composée d'arbres caractéristiques du milieu naturel est conservée dans le projet.

Elle permet la mise à l'écart du projet vis-à-vis de la RN en offrant notamment une continuité visuelle végétale du projet vers la zone de mangrove (sans visibilité de la RN depuis les futures parcelles).

Son maintien permet également de renforcer l'intégration du projet dans son environnement, puisque le lotissement ne sera pas visible depuis la route.

La zone boisée au Sud dans la continuité visuelle de la mangrove



## ANNEXE OBLIGATOIRE 5. Plan des abords du projet

L'emprise du site de projet s'inscrit dans la continuité directe d'un lotissement d'habitation et de logements collectifs à l'Ouest.



Juin 2019

# ANNEXES Volontaires . ETUDE DE CAS PAR CAS. Cerfa14734\*03



## Lotissement Les PALMIERS ROYAUX. Commune du Gosier

**Parcelle cadastrée BP 367pp**

Lieu dit LES SALINES

- **ANNEXE VOLONTAIRE 1.** Dossier du Permis d'Aménager
- **ANNEXE VOLONTAIRE 2.** Règlement du Lotissement