

Lotissement LES PALMIERS ROYAUX

Commune du GOSIER

Parcelle cadastrée BP 367pp

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Mai 2019

Commune du Gosier

Lotissement

LES PALMIERS ROYAUX

Les Salines
Parcelle BP 367 pp

Règlement du lotissement

I-DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières imposées dans le lotissement « LES PALMIERS ROYAUX», implanté dans la commune du Gosier, au lieu-dit Les Salines.

Ce règlement comprend des règles d'urbanisme complémentaires au règlement de la zone du Plan Local d'Urbanisme de la commune à l'intérieur de laquelle est située le lotissement, soit la zone 1AU.

Désignation de la propriété lotie

Le lotissement, nommé LES PALMIERS ROYAUX, est situé au sein de la Commune du Gosier, en Guadeloupe, au lieu-dit Les Salines.

Il figure au plan cadastral de la commune à la parcelle référencée : Section BP n° 367. Cette parcelle va faire l'objet d'un découpage et se verra de ce fait attribuer un nouveau numéro.

Il s'agit d'un lotissement de 32 lots sur lesquels seront édifiées des constructions à usage d'habitation individuelle.

Les divisions parcellaires et les constructions réalisées dans le lotissement devront se conformer au règlement ci-détaillé et au règlement d'urbanisme en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

Contexte

La parcelle concernée par le lotissement est longée sur sa limite Sud par la Route Nationale 4.

Le terrain, orienté vers le sud, et surplombant la mer au loin par son relief accentué est bordée à l'Ouest par un lotissement d'habitation individuelle et une importante opération de logements collectifs. Au Nord, quelques habitations diffuses existent, tandis que sa limite Est est marquée par une crête de falaise.

Un recul d'implantation sera précisé quant à l'implantation des futures constructions vis-à-vis de cette contrainte topographique.

La parcelle en l'état actuel n'est pas occupée par une végétation représentant un intérêt écologique particulier. Toutefois, les franges végétales arbustives existantes,

occupant les limites Est et Sud seront conservées dans l'intérêt du projet.

La parcelle du lotissement est accessible depuis la voie du lotissement existante, (desservie par la RN4), puis par une entrée créée au nord de la parcelle, via le terrain cadastré BP 539.

Surfaces approximatives des lots en m2

L1 : 729,9
L2 : 741
L3 : 746,6
L4 : 773,3
L5 : 612,1
L6 : 781,8
L7 : 541,6
L8 : 734,2
L9 : 564,2
L10 : 564,8
L11 : 520,6
L12 : 757,5
L13 : 681,7
L14 : 688,3
L15 : 506,1
L16 : 562,5
L17 : 614,9
L18 : 611
L19 : 518,6
L20 : 719,6
L21 : 777,8
L22 : 742,1
L23 : 630,2
L24 : 763,1
L25 : 615,1
L26 : 765,2
L27 : 591,8
L28 : 799,5
L29 : 610
L30 : 685,6
L31 : 523,5
L32 : 599,6

II-CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1- Nature des constructions prohibées

Le présent lotissement est uniquement réservé à de l'habitation individuelle. Il est interdit d'édifier d'autres constructions que celles nécessaires à l'habitation en résidence principale ou secondaire.

En conséquence sont interdits :

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial,
- les campings, caravanages et dépôts de caravanes,
- les constructions à usage agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatible avec la vocation résidentielle de la zone ou du secteur,
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte
- les carrières.

2- Nature des constructions autorisées

Constructions à usage d'habitation, destinées à de la résidence principale ou secondaire.

3- Accès et voirie

a) Voirie

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions, installations ou lotissement.

La voie du lotissement existant à l'Ouest permet l'accès au lotissement LES PALMIERS ROYAUX par le biais d'un aménagement particulier.

La voirie intérieure du lotissement est réalisée par le lotisseur, suivant les dispositions figurant dans le programme des travaux.

b) Accès

L'entrée du lotissement est située au Nord Ouest de la parcelle. Depuis cette entrée, une voie à double sens dessert les 32 lots.

Les 32 parcelles privées sont exclusivement desservies par la voie interne du lotissement. Aucun accès aux parcelles depuis la RN4 ou tout autre voie n'est autorisé; et ce même pendant les périodes de travaux et chantier.

Les accès automobiles aux parcelles 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 individuelles, suivant les dispositions figurant dans la fiche descriptive en annexe.

4- Desserte par les réseaux

a) Dispositions communes

La desserte des lots en eau, en électricité, fourreaux PTT est prise en charge par le lotisseur selon les prescriptions portées dans le programme des travaux.

La mise en place des coffrets techniques, à la charge du lotisseur, est encadrée selon des prescriptions particulières détaillées dans le programme des travaux.

b) Eau potable

Chaque lot est desservi individuellement par des branchements particuliers raccordés à la conduite principale telle qu'elle est indiquée sur le plan du réseau Eau Potable, suivant le plan figurant au programme des travaux.

A la limite de chaque lot est situé un coffret technique, normalisé, et un compteur auquel chaque propriétaire doit, à sa charge, se raccorder.

Compte tenu du contexte particulier du département au niveau de l'eau potable, l'utilisation de l'eau du réseau public est à utiliser de manière modérée pour l'arrosage des jardins.

C) Assainissement

Eaux usées

La collecte des eaux usées, à la charge de l'acquéreur est de type individuel.

Compte tenu de la perméabilité du sol, il est possible pour chaque parcelle, la mise en œuvre de plusieurs systèmes d'assainissement individuel : fosses toutes eaux avec système de filtration écologique, épandage, filtre à sable, dispositif de type microstation... Les fosses devront offrir une capacité de stockage d'au moins 3000 litres.

Chaque acquéreur devra prendre connaissance des recommandations données par le Rapport d'étude de sol N°1902-018.IGE1 réalisé par Antilles Géotechniques afin de choisir un système de collecte dont l'installation devra être conforme aux recommandations du SPANC.

Dans tous les cas il est rappelé qu'aucun dispositif prévoyant une infiltration des eaux dans le terrain en place ne devra être implanté à moins de 3m des limites séparatives et à moins 10m de la tête de la falaise à l'Est.

Le plan d'assainissement figure au programme des travaux.

Eaux pluviales

Chaque lot devra rejeter ses eaux pluviales de ruissellement vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales dont le plan figure au programme des travaux. Les propriétaires des lots assureront eux-mêmes et à leur charge, l'écoulement des eaux sur leurs parcelles jusqu'aux points de raccordements indiqués sur le plan réseaux d'eaux pluviales figurant au programme des travaux.

Les propriétaires devront prendre connaissance du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau déposé en préfecture et en suivre les recommandations.

Il est rappelé qu'aucune eau usée ne peut être rejetée dans ce réseau.

Les lots 7,15,19,27 et 32 sont traversés par ce réseau EP, imposant des servitudes de passage en limite de mitoyenneté, qui devront être laissées libre de toute plantation.

Il est imposé, à la charge de l'acquéreur, pour chaque projet de construction, la mise en œuvre d'un dispositif de récupération et de stockage des eaux de pluie de toiture qui pourra notamment servir pour l'alimentation des sanitaires et de l'arrosage.

D) Electricité, Téléphone et Télévision

EDF :

Chaque lot est équipé d'un coffret normalisé et d'un compteur installé par EDF.

Téléphone :

Un ensemble de fourreaux et de citerneaux conformes aux normes est mis à disposition de chaque lot, afin de permettre à chaque acquéreur de se raccorder.

Le lotissement est pré-équipé en fibre optique et cuivre.

Télévision :

Une attente est mise à disposition sur chaque parcelle.

Chaque acquéreur a l'obligation de se raccorder sur les réseaux mise en attente sur sa parcelle.

Le raccordement ou le renforcement de celui-ci est à la charge de l'acquéreur.

Le renforcement devra se faire dans les installations mises en place par le lotisseur.

Il n'est pas toléré de ligne aérienne comme moyen de raccordement du bâti

5- Eau chaude solaire

Conformément à la réglementation, la production d'eau chaude solaire est obligatoire.

Cependant, afin de préserver l'image architecturale du lotissement, sont interdits en toiture, les ballons de type thermosiphons et auto-stockeurs.

6- Caractéristiques des parcelles

Les parcelles présentent une surface minimale de 500m² pour être constructibles.

Une fiche de lot, pour chaque parcelle précise graphiquement les conditions d'accès, de raccordement des réseaux, et d'implantation.

Deux logements sont autorisés sur une même parcelle dans les conditions suivantes:

- Interdiction d'édifier des clôtures à l'intérieur de la parcelle pour séparer les deux logements,
- Obligation d'aménager sur la parcelle une place de stationnement supplémentaire aux deux places imposées par parcelle dans le cas d'un logement unique.

7- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale de 20 m de la route départementale.

La distance minimale des constructions par rapport à l'emprise publique de la voie de desserte des lots créée dans le cadre du lotissement est de 4m.

8- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives est de 3 mètres.

9- Implantation des constructions sur une même parcelle

Les constructions 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 supérieur ou égale à la différence d'altitude entre ces points sans jamais être inférieure à 4m.

10- Emprise au sol

L'emprise au sol bâtie en projection de toiture maximale autorisée est de 60% de la surface de la parcelle.

La surface perméable ne pourra être inférieure à 40% de la surface de la parcelle.

10- Hauteur des constructions

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

Les différents lots ne sont pas soumis aux mêmes contraintes de hauteur pour leur construction. Dans tous les cas, les combles peuvent-être aménagés ou rendus habitables.

Pour les lots 1 à 13, la hauteur des constructions peut comporter un niveau inférieur d'adaptation et ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout.

Pour les lots 13 à 32, la hauteur des constructions peut comporter deux niveaux:

- soit un niveau supérieur
- soit un niveau inférieur d'adaptation

et ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout.

11- Aspect des constructions

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. L'architecture développée doit être sensible aux codes de l'architecture locale.

Les constructions sur pilotis sont interdites.

a) Façades

Les différentes façades doivent s'harmoniser entre elles.

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tel que les parpaings, les briques creuses, est strictement interdit.

Les façades en bois sont peintes. Si l'aspect du bois veut être conservé, elles devront tout de même être traitées.

Est interdit tout pastiche.

b) Toitures

Les toitures sont apparentes et présentent un ou plusieurs versants dont la pente est comprise entre 20 et 30°.

Les toitures terrasses sont admises, elles ne pourront excéder 30% de la surface totale des toitures. Inaccessibles, elles peuvent être végétalisées. De ce fait, seul un accès pour l'entretien est autorisé.

c) Ouvertures

Sans objet

d) Garde-corps

Les garde-corps opaques sur plus des deux tiers de la hauteur totale, et les garde-corps en béton sont interdits.

e) Clôtures

Les clôtures sont édifiées en limite de parcelles.

Elles ne dépassent pas 1,80m de haut.

Les clôtures se composent d'un soubassement en béton de 0,60m, surmonté d'un système à claire-voie dont l'opacité est inférieure ou égale à 50%.

Les claires-voies sont en bois ou en métal.

Les grillages ainsi que les toiles d'ombrage sont interdits pour le traitement des clôtures en limite avec la voie de desserte.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'un traitement végétal de type haies; elles doivent être vives et soigneusement entretenues et taillées.

12- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

Il est imposé, par parcelle, un minimum de deux places.

Une place supplémentaire est imposé par logement supplémentaire.

Le traitement de surface des parkings se fera par des matériaux permettant une perméabilité du sol.

13- Espaces verts

Des espaces paysagers sont aménagés au sein du lotissement, afin garantir une ambiance végétale agréable.

La voie de desserte est bordée, sur un de ses côtés par des plantations.

Cette ambiance paysagère doit être maintenue à travers l'aménagement de chaque parcelle.

Les espaces libres ou non bâtis sont obligatoirement plantés.

D'une manière générale, l'arrosage des espaces verts est assuré par l'infiltration des eaux de pluies et l'épandage.

14- Coefficient de biotope

Les possibilités minimales de surface végétalisée sur la parcelle sont fixées à 40% de la superficie du terrain.

15- Qualité des constructions

Les constructions doivent être conformes aux réglementations techniques, normes et réglementations thermiques en vigueur RTAA DOM, RTG.

16- Eclairage public

L'éclairage public du lotissement est réalisé par l'aménageur.

17- Container à ordures

La collecte des ordures est individuelle.

Hormis les jours de ramassage ou les bacs doivent être impérativement rangés selon l'emplacement qui leur est réservé à l'entrée de chaque parcelle (dont les prescriptions de l'aménagement figurent en annexe), ils devront être rangés à l'intérieur.

18- Boites aux lettres

Les boites aux lettres sont individuelles et seront à la charge de chaque acquéreur.

