

Demande de Permis d'Aménager

Commune du GOSIER

Lotissement LES PALMIERS ROYAUX

Parcelle cadastrée BP 367pp



Mai 2019

Lotissement LES PALMIERS ROYAUX. Le GOSIER

Parcelle cadastrée BP 367 pp

Lieu dit LES SALINES

Le site de projet une parcelle opportune

Echelle du quartier

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



- Identité**
- Localisation**
Lieu dit Les Salines, Commune du Gosier, Guadeloupe
- Superficie**
26 928m²
- Parcelle**
Parcelle BP 367 pp
- PLU en cours**
Zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

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

Echelle 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.

Plan de situation du terrain dans son environnement

PA1

PA1 - Plan de situation

Lotissement LES PALMIERS ROYAUX. Le COSIER

Parcelle cadastrée BP 367 pp

Lieu dit LES SALINES



zone boisée conservée

Emprise parcellaire une parcelle divisée BP367



Accès lotissement

zone boisée conservée

Organisation et desserte fonctionnement voirie double sens



Notice descriptive

• Contexte

L'opération projetée porte sur une opportunité foncière d'une surface de 2,6 Ha, située au lieu dit Les Salines, dans la commune du Gosier. La parcelle concernée est la BP367/pp.

L'opération consiste en à la réalisation d'un lotissement privé de 32 lots, pour de la maison individuelle, s'inscrivant dans la continuité de la typologie d'habitat existant autour.

Le terrain du lotissement se développe au Nord et en surplomb de la Route Nationale 4 qui se développe entre Pointe-à-Pitre et Saint-françois.

Le terrain est une grande plaine non construite située au sein d'un contexte urbanisé et à proximité de zones de commerces. Il est notamment bordé à l'Est par un important lotissement d'habitations individuelles et de logements collectifs. Son emplacement est favorable au développement d'un lotissement résidentiel.

L'accès au terrain se fait par le Nord, par la voie du lotissement existant à l'Ouest puis par une voie créée qui va rejoindre le futur lotissement. Il est orienté vers le sud, et sa déclivité lui offre, sur la moitié de sa surface, une vue surplombant la mer au loin.

Après concertation avec la DEAL, et compte tenu de la présence de la zone de mangrove des Salines existant en contrebas du site, de l'autre côté de la RN, bassin naturel de retenue des eaux du bassin versant, la réalisation d'un ouvrage de compensation pour le projet n'est pas obligatoire.

• Etat existant du terrain

Les caractéristiques naturelles existantes du site de projet sont les composantes d'un paysage de prairies. La topographie, maquée, favorise une ouverture visuelle offrant des vues dégagées vers le littoral ainsi qu'une bonne ventilation du site.

Ce site possède un cortège végétal moyennement intéressant. Toutefois, les zones boisées sont composées d'arbres caractéristiques du milieu naturel et parfaitement adaptés au milieu. Elles seront conservées dans le projet.

En effet, à l'Est comme au Sud un cordon végétal épais sera préservé afin de constituer une frontière naturelle avec les parcelles attenantes et la Route Nationale 4, mais aussi dans un souci de corridor écologique faisant le lien entre la végétation d'arrière mangrove et le forêts xérophile au Nord).

• Organisation du projet

Le projet s'organise de part et d'autre d'une voie à double sens en impasse qui dessert les 32 lots. Ce choix répond à la volonté de réduire l'impact de la voirie sur le site, et cette organisation permet d'offrir un environnement de qualité aux parcelles, en réduisant également la gêne occasionnée par la circulation.

Le dessin de la voie épouse la topographie afin d'offrir un aménagement intégré au site et des parcelles plus facilement aménageables. Cette configuration renforce également la qualité de vie souhaitée au sein du futur quartier en offrant une promenade sinueuse à défaut d'un axe rectiligne!

Les 32 lots, d'une surface de 500 à 800m² se développent ainsi dans la pente, permettant d'offrir des vues dégagées à chaque niveau.

Le projet est mis à l'écart de la RN par sa hauteur, (il surplombe la route), mais aussi par la préservation dans le projet de la zone boisée au Sud sur une épaisseur de plus de 20m. Cette zone tampon végétalisée en interface Sud, participe aussi au traitement paysagé du futur lotissement.

Dans cet objectif d'offrir des lieux de vie qualifiés et paysagés, une attention particulière est accordée au traitement de la voie de desserte. Elle accueille ainsi de part et d'autre de la bande de roulement un trottoir confortable ainsi qu'une large bande plantée par des Palmiers Royaux.



L'emprise du projet dans son environnement existant



- Quelques petits espaces végétalisés ponctuent également le parcours.

Le traitement végétalisé des clôtures, à l'intérieur des lots privés renforcera cette ambiance paysagère.

Dans une volonté d'unité et de cohérence, les entrées sur parcelles sont imposées et leur traitement défini permettant l'intégration des coffrets techniques dans les sous-sollements des murs de clôture, et prévoyant l'espace nécessaire pour le rangement du contenu à ordure individuel.

- Le projet nécessite la mise en place d'un poste de Transformation EDF qui sera positionné au Nord Ouest du lotissement.

Le traitement de l'assainissement se fait de manière individuelle.

Notice descriptive du terrain et de l'aménagement projeté

PA2

Lotissement LES PALMIERS ROYAUX. Le GOSIER

Parcelle cadastrée BP 367 pp
Lieu dit LES SALINES

Plan Topographique et Orthophotographie



Accès au lotissement

lotissement existant les Salines

zone boisée au Sud conservée dans le projet

crête de falaise
Recul de 10m imposé
PPRN Bleu

zone boisée à l'Est
conservée dans le projet

PARCELLE BP 367pp
Emprise lotissement 26 928m²

écoulement naturel
des eaux de ruissellement conservé

rejet naturel dans la mangrove
rejet conservé dans le cadre du projet
présence d'une buse pour passage RN

Etat actuel - Le site et son environnement

LES EAUX PLUVIALES DE RUISSELEMENT
ÉCOULEMENT DES EAUX DE RUISSELEMENT
MESURES COMPENSATOIRES

- 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 (salines) 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 dans la zone de mangrove est conservé dans le cadre du projet.
- Afin tout de même de limiter l'augmentation des rejets dus aux futurs aménagements et aux futures constructions, des mesures compensatoires ont été envisagées dans le cadre du projet.
- Ainsi, d'une manière générale, le projet épouse la topographie du site afin notamment d'éviter des terrassements trop importants.
- Aussi, concernant les futures constructions, le règlement impose une surface minimale de perméabilité par parcelle, soit 40% de la parcelle. La zone de stationnement sur parcelle doit également être traitée en matériaux perméable.
- Les eaux de pluie de toiture sont obligatoirement récupérées et stockées pour l'alimentation de l'arrosage et des sanitaires.
- Le traitement de la voirie accueille, sur un de ses côtés, un sol type stabilisé, donc perméable (et qui permet notamment les plantations tout le long de la voie).



Orthophotographie du site existant

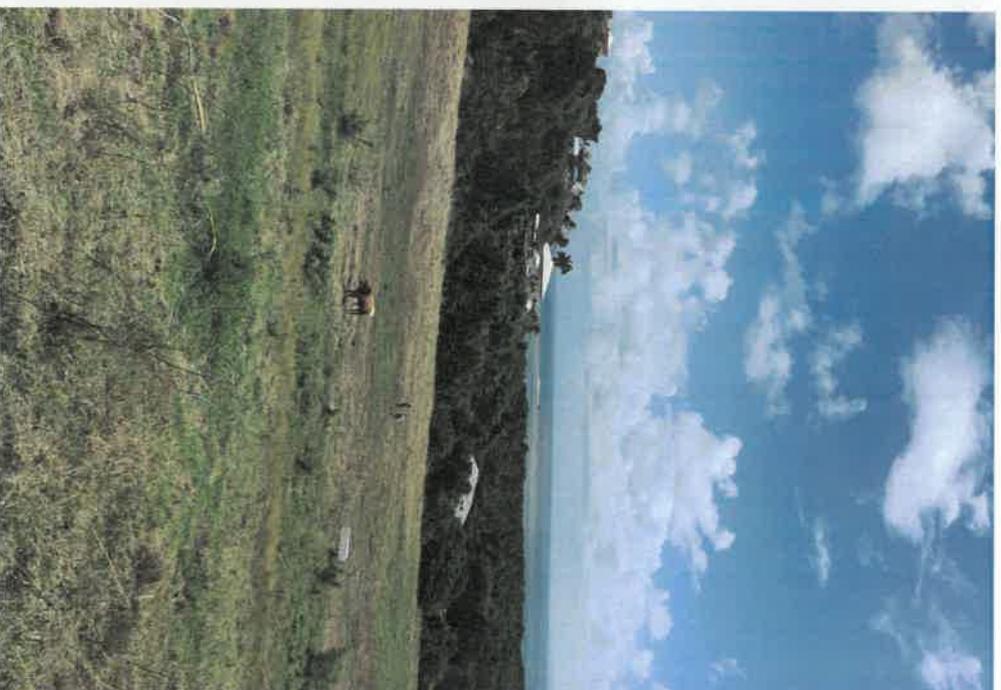
PA3a

PA3 - Etat actuel du terrain et ses abords

Lotissement LES PALMIERS ROYAUX. Le COSIER

Parcelle cadastrée BP 367 pp
Lieu dit LES SALINES

Etat actuel - Paysages



Cette parcelle agréable et bien ventilée, de 2,6 hectares, au deux tiers herbacée (prairie), est en quelque sorte une dent creuse dans un environnement périurbain moyennement dense.

Elle est située en surplomb des Salines de Cosier, et de la Route Nationale 4. Elle est bordée par une falaise à l'Est.

La topographie de cet ensemble est essentiellement une déclinaison vers le Sud, offrant un large panorama sur les Salines, l'océan et l'île de Marie-Galante.

Le tiers restant est boisé d'arbres et d'arbustes provenant de la série xérophile (Forêt sèche semie-décidue, bois et taillis des zones sèches, fourrés).

Cette végétation vit avec un niveau de précipitations situé entre 1000 et 1500 mm et avec une température moyenne annuelle de 25-26°C

La prairie xérophile, servant vraisemblablement de fourrage pour bovins, correspond au degré ultime de la dégradation de la forêt avec parfois une mise à nu de la roche mère sous-jacente.

La végétation est essentiellement Herbacée avec de nombreuses Poacées, accompagnées par diverses espèces à fleurs (Coliant : *Desmodium incanum*).

Ce site possède un cortège végétal moyennement intéressant. Toutefois, les zones boisées sont composées d'arbres caractéristiques du milieu naturel et parfaitement adaptés au milieu.

Elles seront conservées dans le projet.

En effet, à l'Est comme au Sud un cordon végétal épais (plus de 20m au Sud) sera préservé afin de constituer une frontière naturelle avec les parcelles attenantes et la Route Nationale 4, mais aussi dans un souci de corridor écologique (faisant le lien entre la végétation d'arrière mangrove et les forêts xérophile au Nord).



Desmodium



Poacées

La plaine herbacée

Description paysagère

PA3b

PA3 - Etat actuel du terrain et ses abords

Lotissement LES PALMIERS ROYAUX. Le GOSIER

Parcelle cadastrée BP 367 pp
Lieu dit LES SALINES

Plan général d'aménagement du lotissement

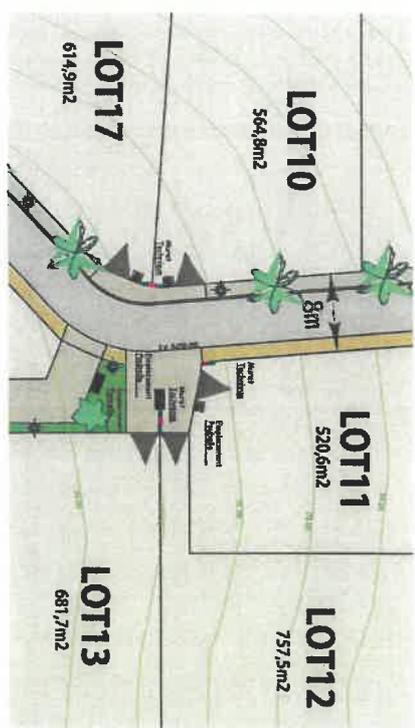
Echelle 1/1500ème



Recul d'implantation de 10m par rapport à la crête de falaise limite correspondant à la zone bleue PPRN

Voirie à double sens

Zoom sur entrées



• Le projet

Les parcelles sont numérotées de 1 à 32 et offrent des surfaces comprises entre 506 m² et 800m².

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.

- Zone non construite
- Préservation de la zone boisée
- Espace tampon avec la RN
- Evacuation des eaux de ruissellement

Plan parcellaire, tracé général

PA4a

143,5 m

ACCES
LOTISSEMENT

Accès voisin

TRANSFO EDF

SERVITUDE EP



Lotissement LES PALMIERS ROYAUX. Le GOSIER

Parcelle cadastrée BP 367 pp

Lieu dit LES SALINES

Plan général d'aménagement du lotissement

Echelle 1/1500ème

- **Hauteur des constructions**

Pour les 1 à 12 lots, la hauteur des constructions peut comporter un niveau inférieur d'adaptation et la hauteur totale 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 ou un niveau inférieur d'adaptation et ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout.

- **Implantation sur parcelles**

La distance minimale de la construction par rapport à l'emprise publique de la voie de desserte des lots est de 4m.

La distance minimale de la construction par rapport aux limites séparatives est de 3 mètres.

La distance minimale de la construction par rapport à la crête de falaise qui borde le projet à l'Est est de 10m.

- recul de 4m
- recul de 3m
- recul de 10 m

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

Voie à double sens

Zone non construite
Préservation de la zone boisée
Espace tampon avec la RN
Evacuation des eaux de ruissellement

Prospects et hauteurs

PA4b

Lotissement LES PALMIERS ROYAUX. Le COSIER

Parcelle cadastrée BP 367 pp
Lieu dit LES SALINES

Les espaces publics et les plantations
Echelle 1/1500ème

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 Graminées viennent ponctuer cette promenade (1 et 2)



Le Palmier Royal et son port majestueux

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 RN4 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



Lotissement LES PALMIERS ROYAUX. Le GOSIER

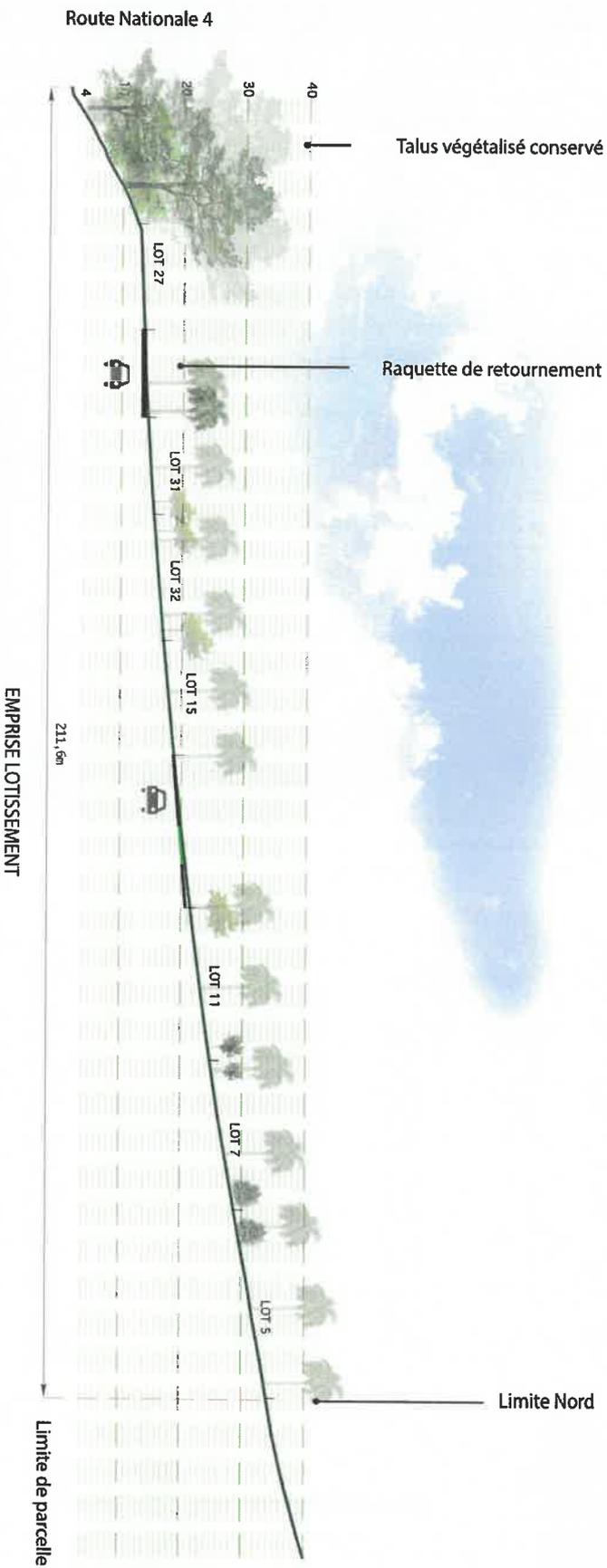
Parcelle cadastrée BP 367 pp

Lieu dit LES SALINES

Coupes sur profil du terrain

Echelle 1/750ème

Le projet épouse la topographie existante en développant les lots et leur desserte dans la pente. Le talus végétalisé existant au Sud est conservé afin de maintenir cette zone boisée existante, et mettre à l'écart le projet de la RN en contre-bas.



Coupe du projet dans le profil du terrain

PA5a

PA5-Vues et coupes du projet dans le profil du terrain

Lotissement LES PALMIERS ROYAUX. Le COSIER

Parcelle cadastrée BP 367 pp
Lieu dit LES SALINES

Descriptif

La voie principale de desserte du lotissement est composée d'une bande automobile de 5m de large permettant la circulation à double sens, d'une bande d'1,5m revêtu de sol stabilisé type terre-pierre, accueillant en alternance l'éclairage public et les Palmiers Royaux, et un trottoir d'1,5m longeant l'autre côté.

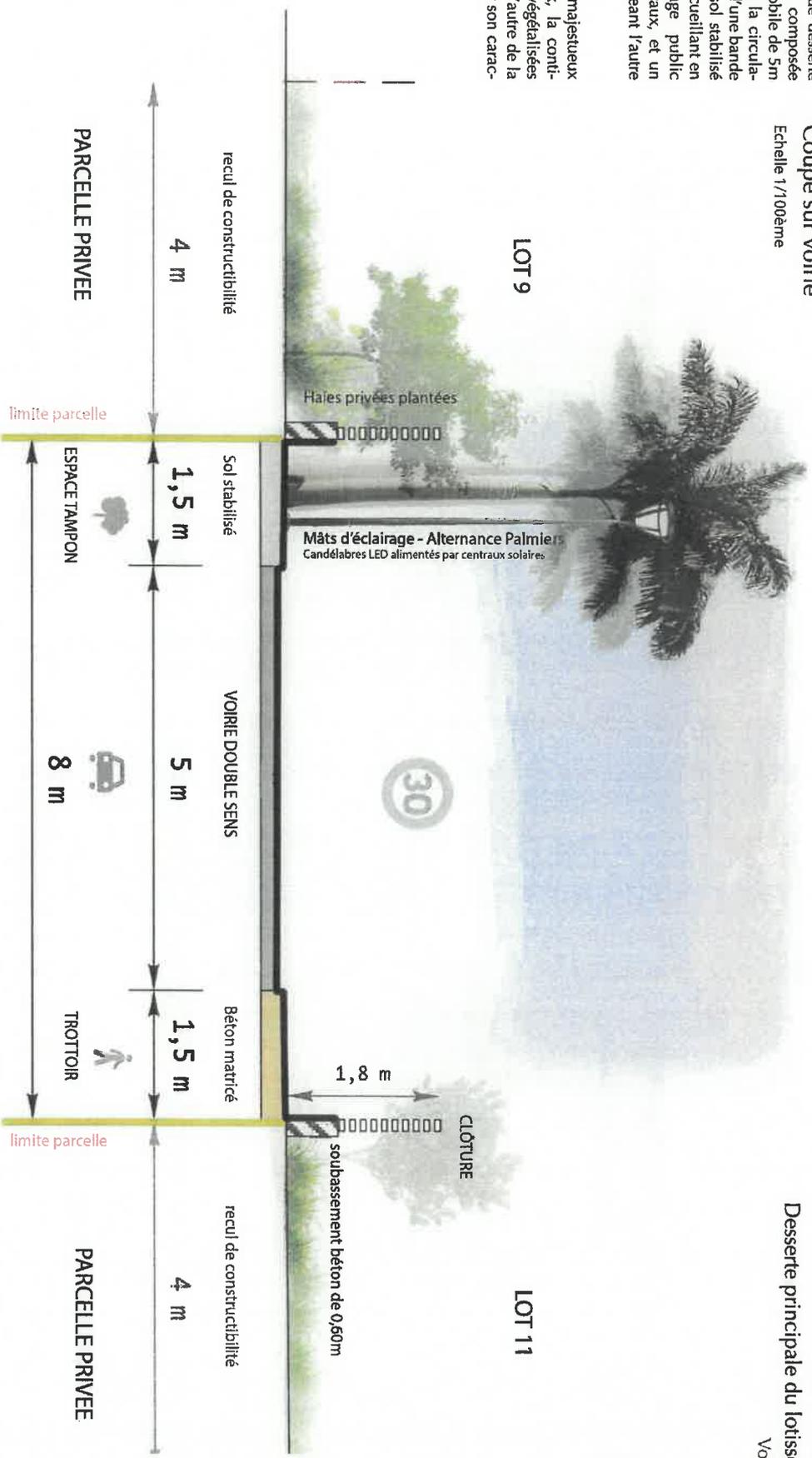
Outre l'alignement majestueux de Palmiers Royaux, la continuité des haies végétalisées privées, de part et d'autre de la voirie vont renforcer son caractère paysager.

Coupe sur voirie

Echelle 1/100ème

Desserte principale du lotissement

Voie crée



Coupe du projet dans le profil du terrain

PA5b

Lotissement LES PALMIERS ROYAUX. Le GOSIER

Parcelle cadastrée BP 367 pp
Lieu dit LES SALINES

Descriptif

Les lots 21 à 24, situés en contre-bas du site ne sont pas accessibles directement par la voie principale de desserte mais par une voie intermédiaire à double sens en béton. C'est une voirie partagée sans bordure longée directement par les clôtures en limite de parcelles privées.

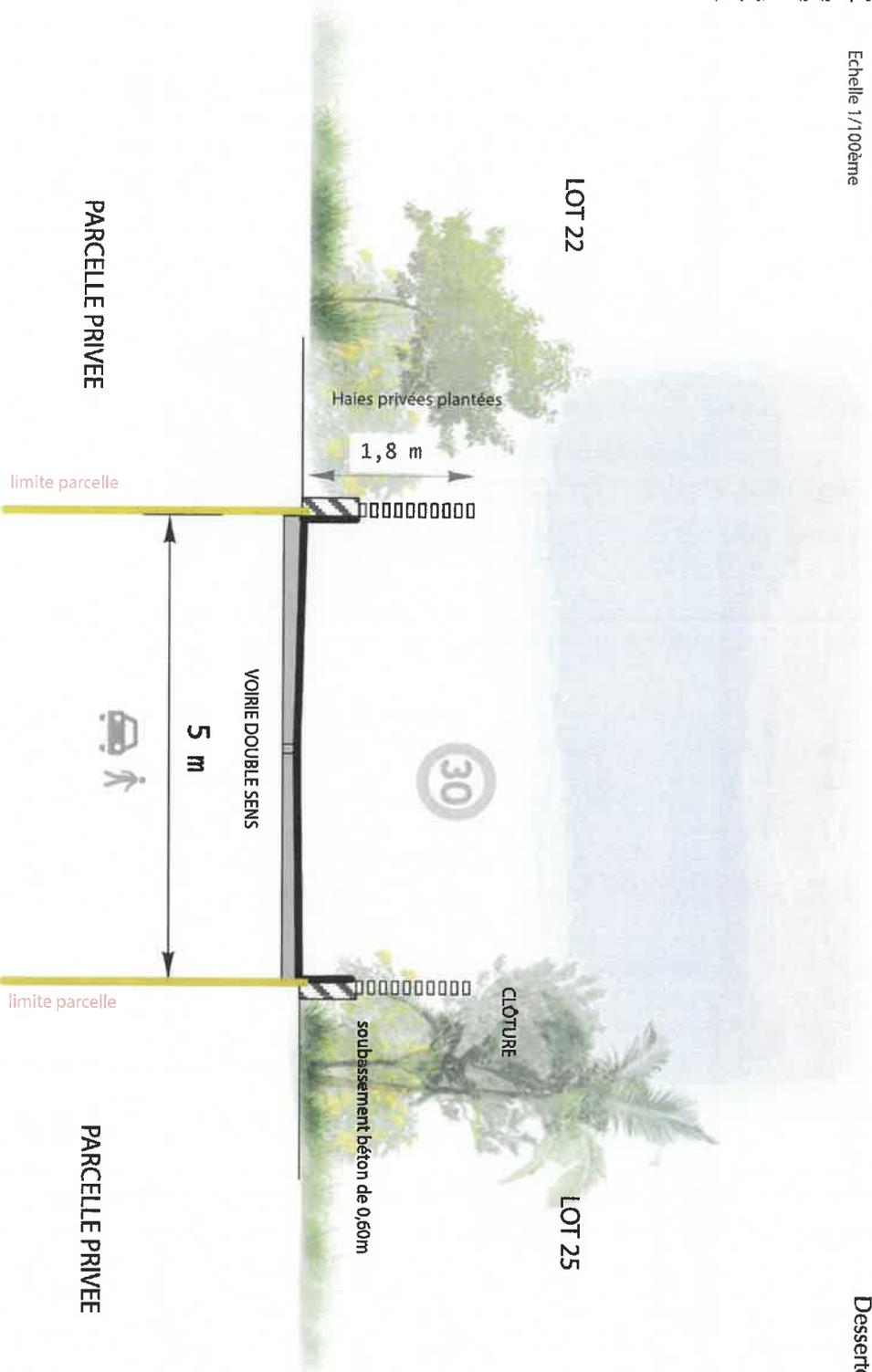
Coupe sur voirie

Echelle 1/100ème

Voirie 2

Desserte sud du lotissement
LOTS 21 à 24

Voie crée



PARCELLE PRIVEE

LOT 22

Haies privées plantées

1,8 m

limite parcelle

VOIRIE DOUBLE SENS

5 m



CLÔTURE

LOT 25

soubassement béton de 0,60m

limite parcelle

PARCELLE PRIVEE

Coupe du projet dans le profil du terrain

PA5C

Lotissement **LES PALMIERS ROYAUX**. Le COSIER

Parcelle cadastrée BP 367 pp
Lieu dit LES SALINES

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



Photographies du contexte proche

PA6

PA6-Vues et coupes du projet dans le profil du terrain

Lotissement **LES PALMIERS ROYAUX. Le GOSIER**

Parcelle cadastrée BP 367 pp
Lieu dit LES SALINES

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



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



Localisation des points de vue



Photographies du contexte lointain

PA7

PA7-Photographies du terrain dans son environnement lointain

LOTISSEMENT « LES PALMIERS ROYAUX »

PA8 PROGRAMME DES TRAVAUX

I - VOIES DE DESSERTE :

A - CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES VOIES

Largeur des plateformes :

- Voie principale ----> 8,00ml
- Voie secondaire ----> 5,00ml
- Zone d'entrée de lots mutualisés ----> Variable

Largeur revêture :

- Voie principale ----> 5,00ml
- Voie secondaire ----> 5,00ml
- Zone d'entrée de lots mutualisés ----> Variable

Largeur des accotements :

- Accotement avec bordures et trottoir béton ----> 1,50ml
- Accotement opposé avec bordures et revêtu en stabilisé perméable de type terre pierre ----> 1,50ml

B - CONSTITUTION

CHAUSSEE

- Voie principale ----> 0,50 m
- + Couche de fondation en tuf ----> 0,05 m
- + Couche de roulement en béton bitumineux (120kg/m²)
- Voie secondaire ----> 0,35 m
- + Couche de fondation en tuf ----> 0,15 m
- + Couche de roulement en béton armé balayé
- Zone d'entrée de lots mutualisés ----> 0,20 m
- + Couche de fondation en tuf ----> 0,15 m
- + Couche de roulement en béton armé balayé

C - LONGUEUR DES VOIES

- Voie principale ----> 368,00ml
- Voie secondaire ----> 48,00ml

II - ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES :

L'écoulement des eaux de pluie sera assuré par un réseau enterré jusqu'au point de rejet principal, il sera dimensionné pour la récupération des eaux de ruissellement de la voirie et des lots.

Les propriétaires de lots assureront eux-mêmes et à leur charge, l'écoulement des eaux sur leurs parcelles jusqu'au point de raccordement indiqué sur le plan PL04 - Réseau d'eaux pluviales.

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.

III - RESEAU ADDUCTION D'EAU POTABLE ET TELEPHONE :

A - CARACTERISTIQUES EAU POTABLE

Tous les lots seront desservis 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 joint (PL05).

Les compteurs proprement dits seront à la charge des acquéreurs.

La sécurité incendie sera assurée par 1 poteaux incendie sur la conduite principale, suivant le plan joint (PL05).

B - CARACTERISTIQUES TELEPHONE

Tous les lots seront desservis individuellement par des branchements particuliers raccordés au réseau principal téléphonique du lotissement, suivant le plan joint (PL06).

Les propriétaires de lots devront mettre en place un dispositif permettant d'éviter l'arrivée accidentelle d'eau dans le réseau.

IV - ASSAINISSEMENT :

CARACTERISTIQUES GENERALES

Assainissement individuel par lot à la charge des propriétaires de lots. Le système devra être composé de fosses de 3000 litres au moins, celles-ci devront être implantées au minimum à trois (3) mètres des limites séparatives. Ces fosses devront être suivies d'un système d'épandage conforme à la réglementation en vigueur et réalisé en accord avec les services du SPANC.

V - DESSERTE EN ELECTRICITE :

CARACTERISTIQUES GENERALES

Chaque lot sera desservi individuellement par le réseau général construit en souterrain par le lotisseur suivant les normes et les consignes EDF.

Ce réseau comprend :

- La réalisation des branchements particuliers
- La réalisation d'un transformateur

Descriptif sommaire des travaux et raccordements aux réseaux

PA8-Programme et plans des travaux d'équipement

PA8a

Lotissement LES PALMIERS ROYAUX. Le GOSIER

Parcelle cadastrée BP 367 pp
Lieu dit LES SALINES

VI - ECLAIRAGE :

Un réseau d'éclairage public (avec câblage sous terrain) sera réalisé avec la pose de candélabres le long de la voie du lotissement. Les candélabres à LED seront alimentés par 4 centraux solaires sur mât. Les candélabres respecteront le nouveau décret du 27/12/2018 relatif à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses

VII - RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS :

Les réseaux du lotissement seront raccordés aux réseaux généraux existants à proximité de la parcelle lotie.

A

Le

Le lotisseur :

Descriptif sommaire des travaux et raccordements aux réseaux

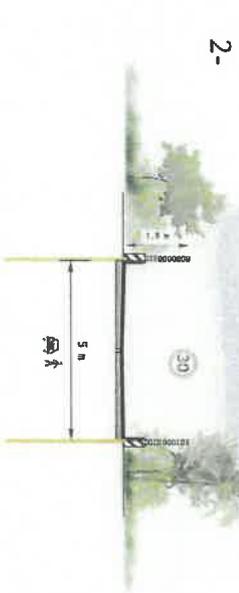
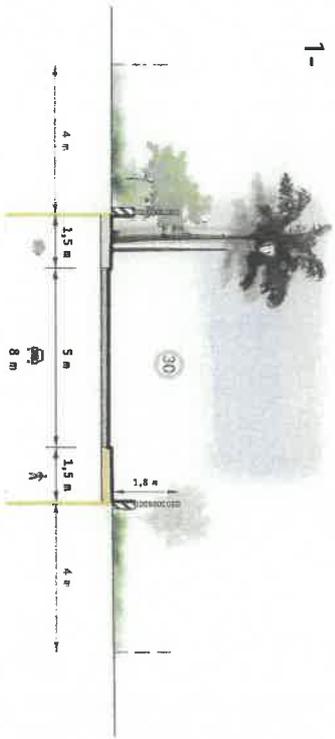
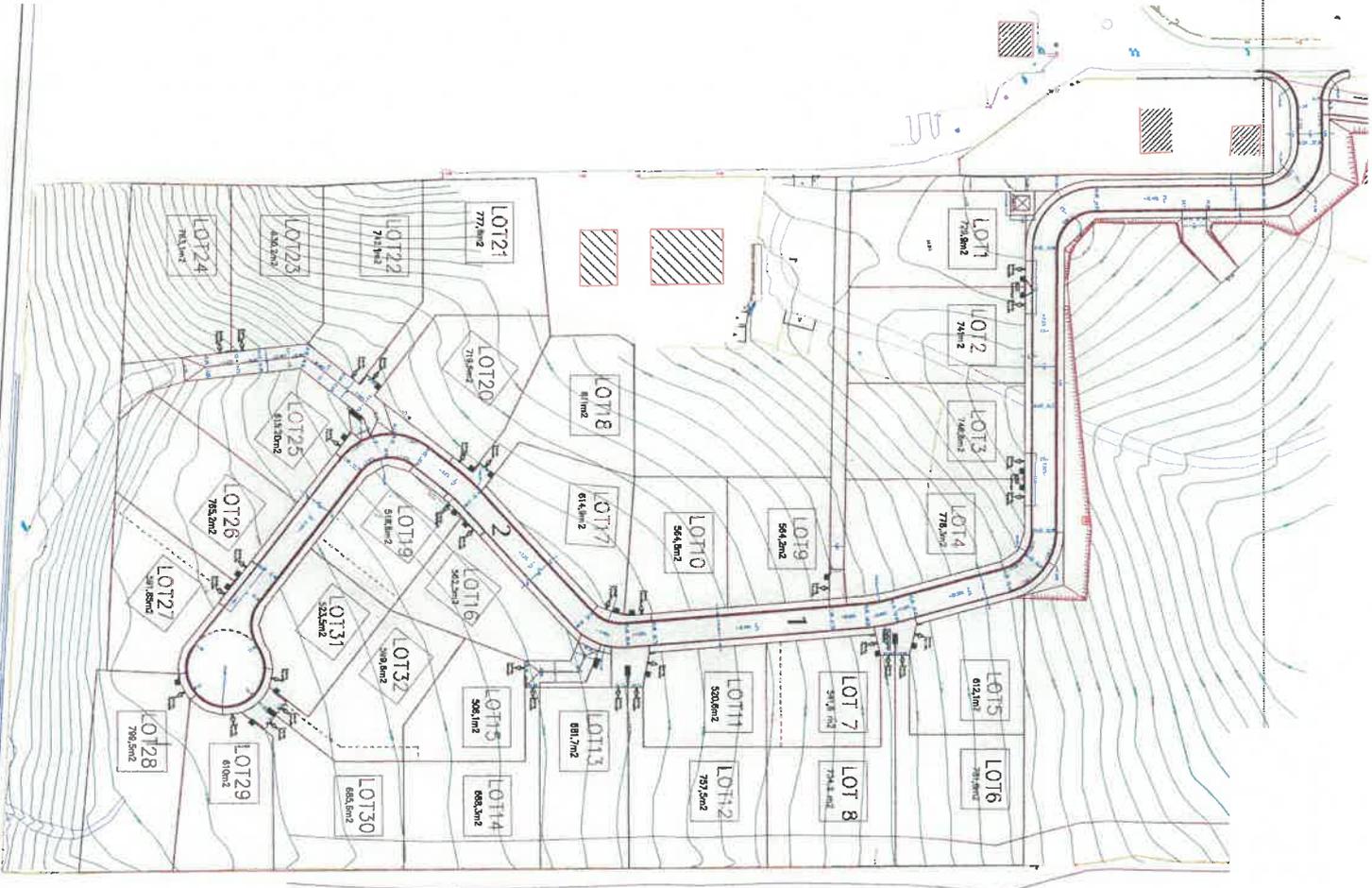
PA8a

Lotissement LES PALMIERS ROYAUX. Le COSIER

Parcelle cadastrée BP 367 pp
Lieu dit LES SALINES

Plan des réseaux
Echelle 1/1000ème

VOIR PLAN EN ANNEXE



Réseau Voirie - Nivellement

PA8b

Lotissement LES PALMIERS ROYAUX. Le GOSIER

Parcelle cadastrée BP 367 pp
Lieu dit LES SALINES

Plan des réseaux
Echelle 1/1000ème

VOIR PLAN EN ANNEXE



Voirie - Revêtements

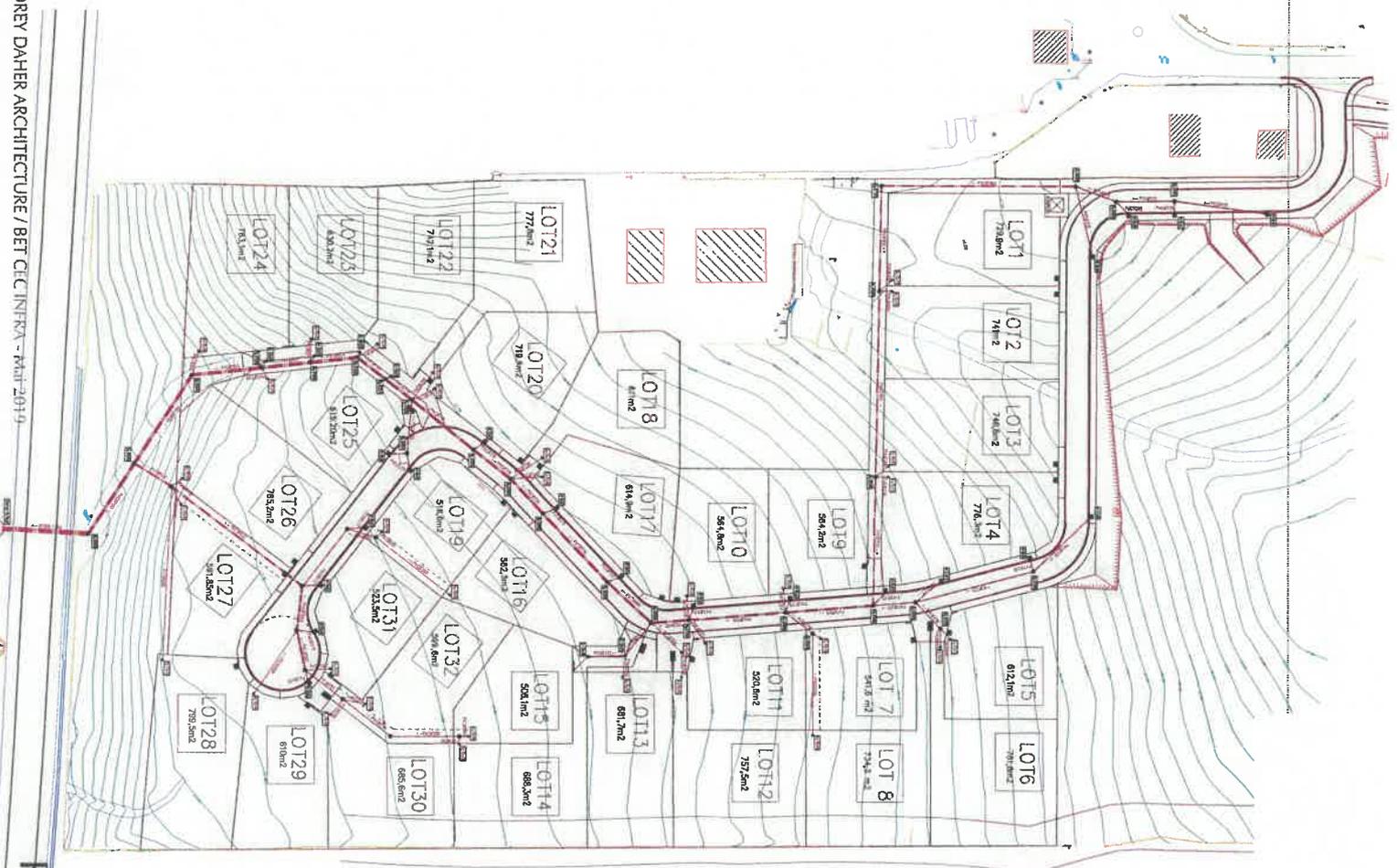
PA8C

Lotissement LES PALMIERS ROYAUX. Le COSIER

Parcelle cadastrée BP 367 pp
Lieu dit LES SALINES

Plan des réseaux
Echelle 1/1000ème

VOIR PLAN EN ANNEXE



Réseau Eaux Pluviales

PA8d

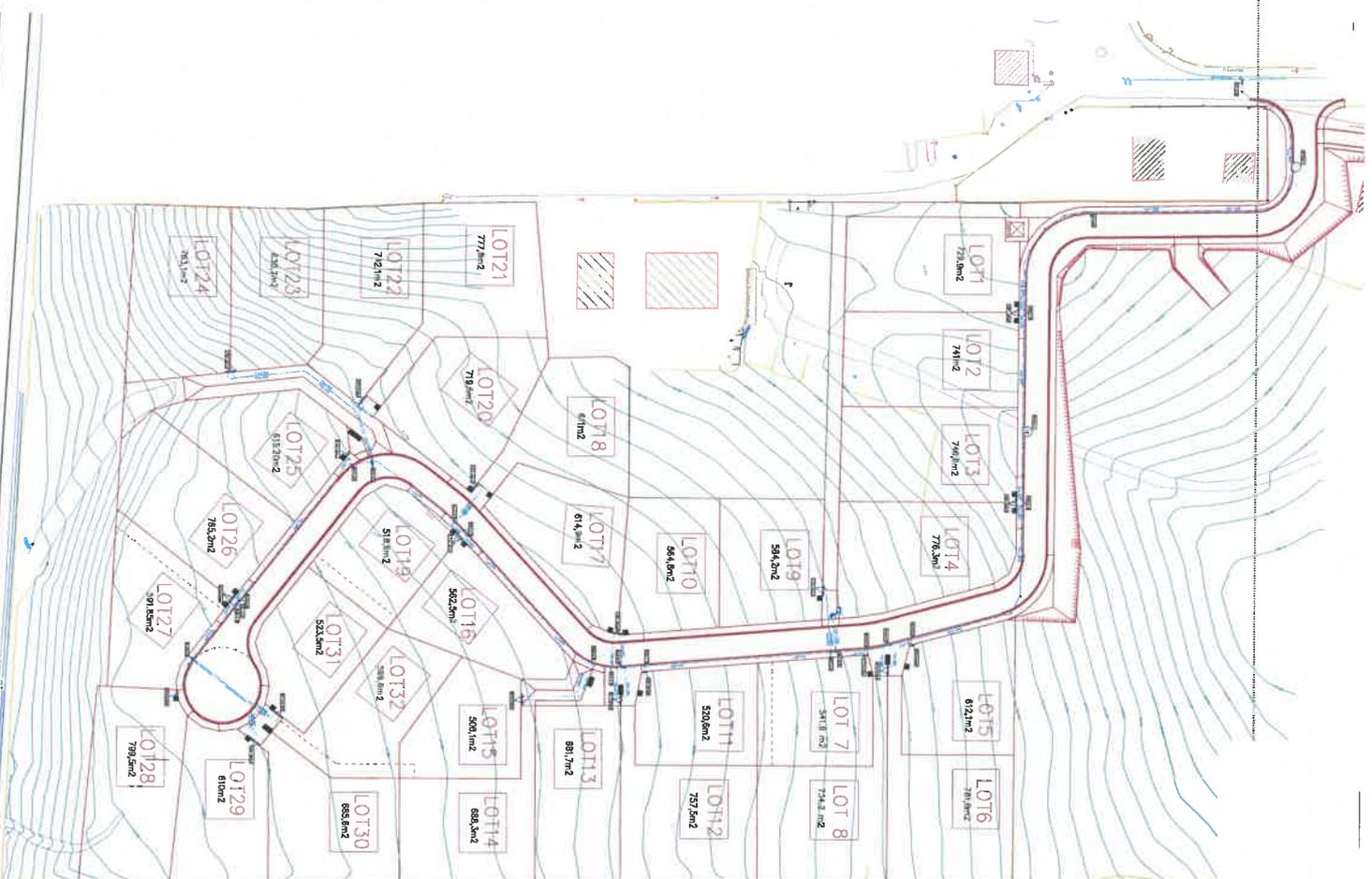
Lotissement LES PALMIERS ROYAUX. Le GOSIER

Parcelle cadastrée BP 367 pp

Lieu dit LES SALINES

Plan des réseaux
Echelle 1/1000ème

VOIR PLAN EN ANNEXE



Réseau Eau Potable - Défense incendie

PA8e

Lotissement LES PALMIERS ROYAUX. Le COSIER

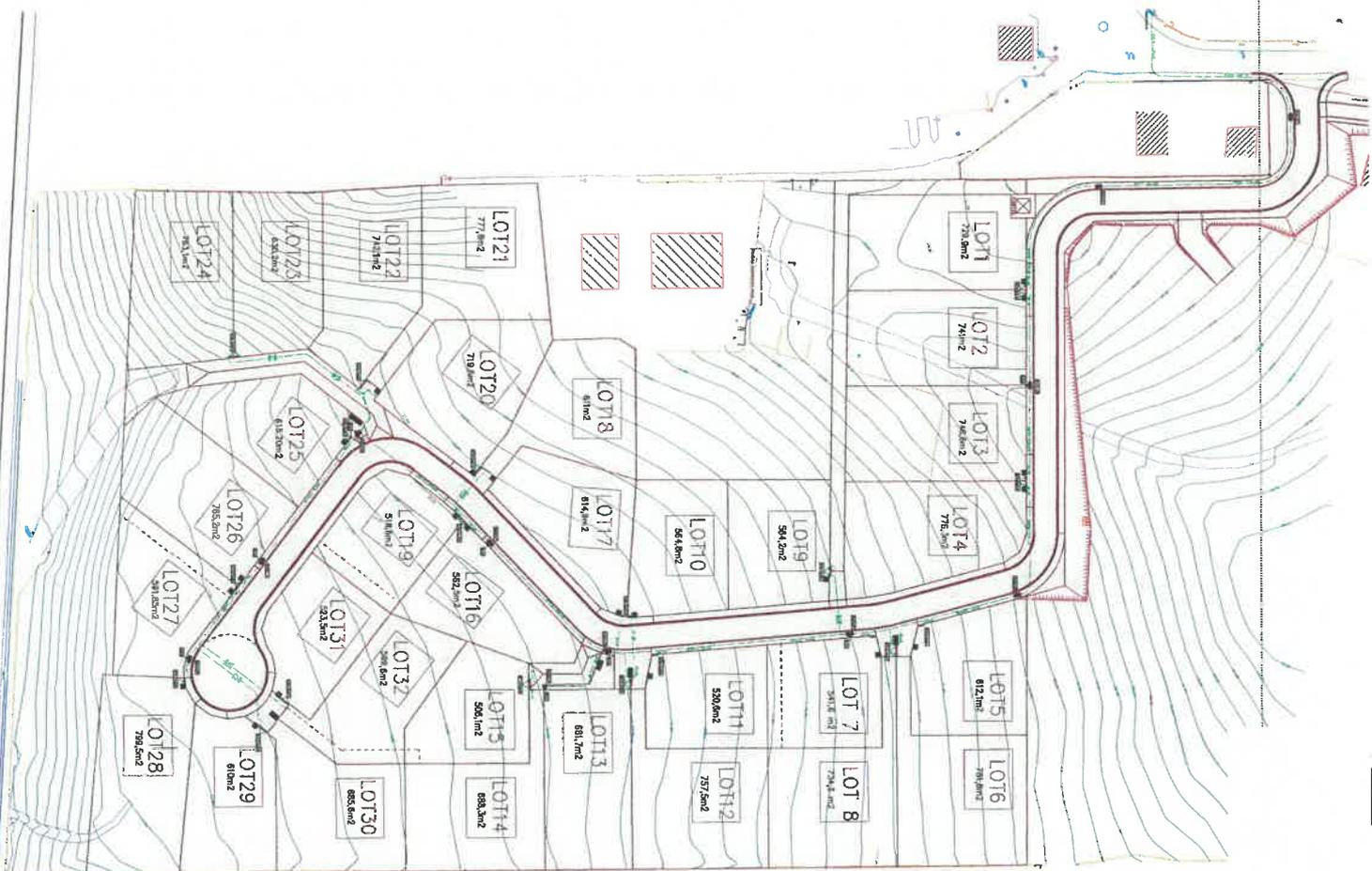
Parcelle cadastrée BP 367 pp

Lieu dit LES SALINES

Plan des réseaux

Echelle 1/1000ème

VOIR PLAN EN ANNEXE



Réseaux Téléphone - Cable - Fibre

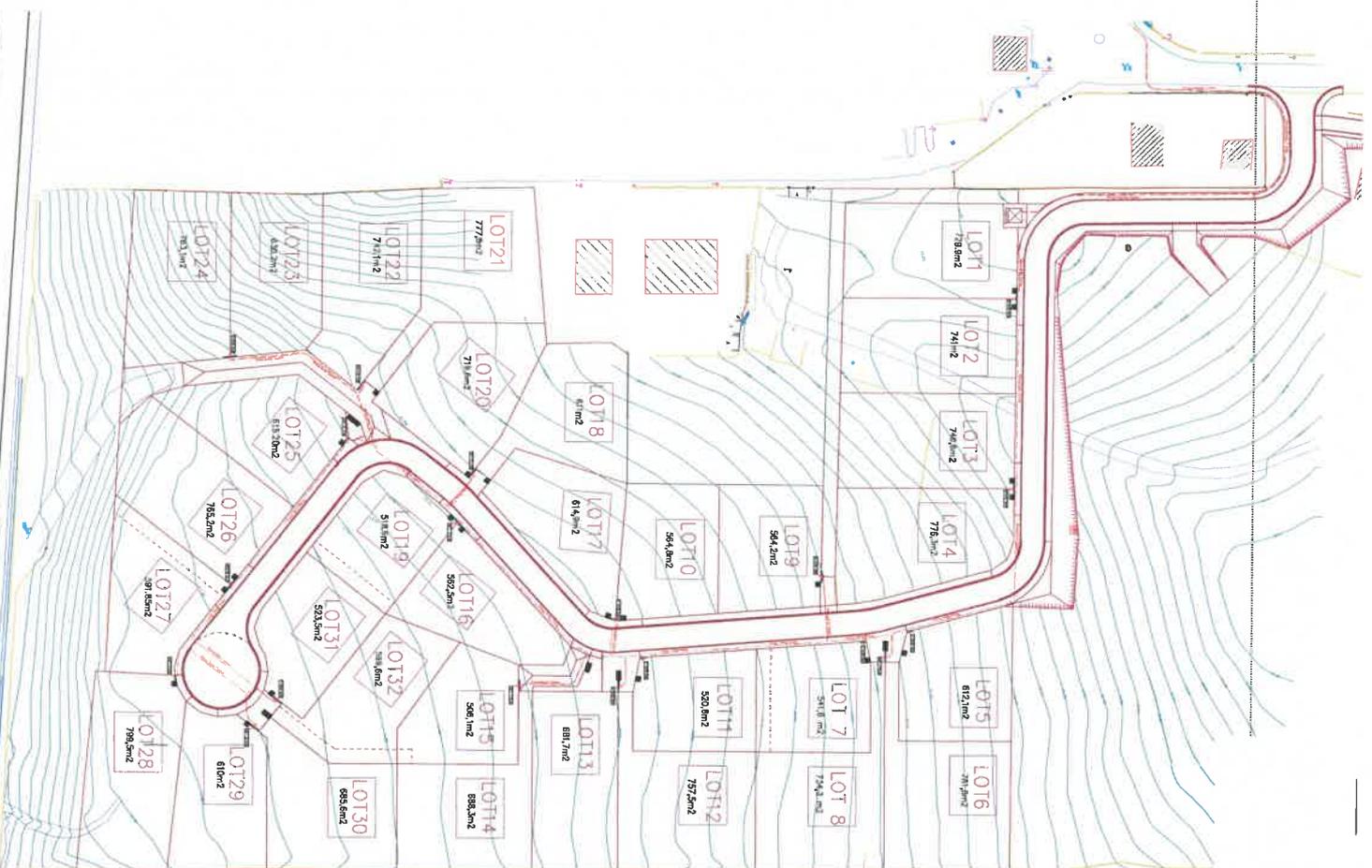
PA8f

Lotissement LES PALMIERS ROYAUX. Le COSIER

Parcelle cadastrée BP 367 pp
Lieu dit LES SALINES

Plan des réseaux
Echelle 1/1000ème

VOIR PLAN EN ANNEXE

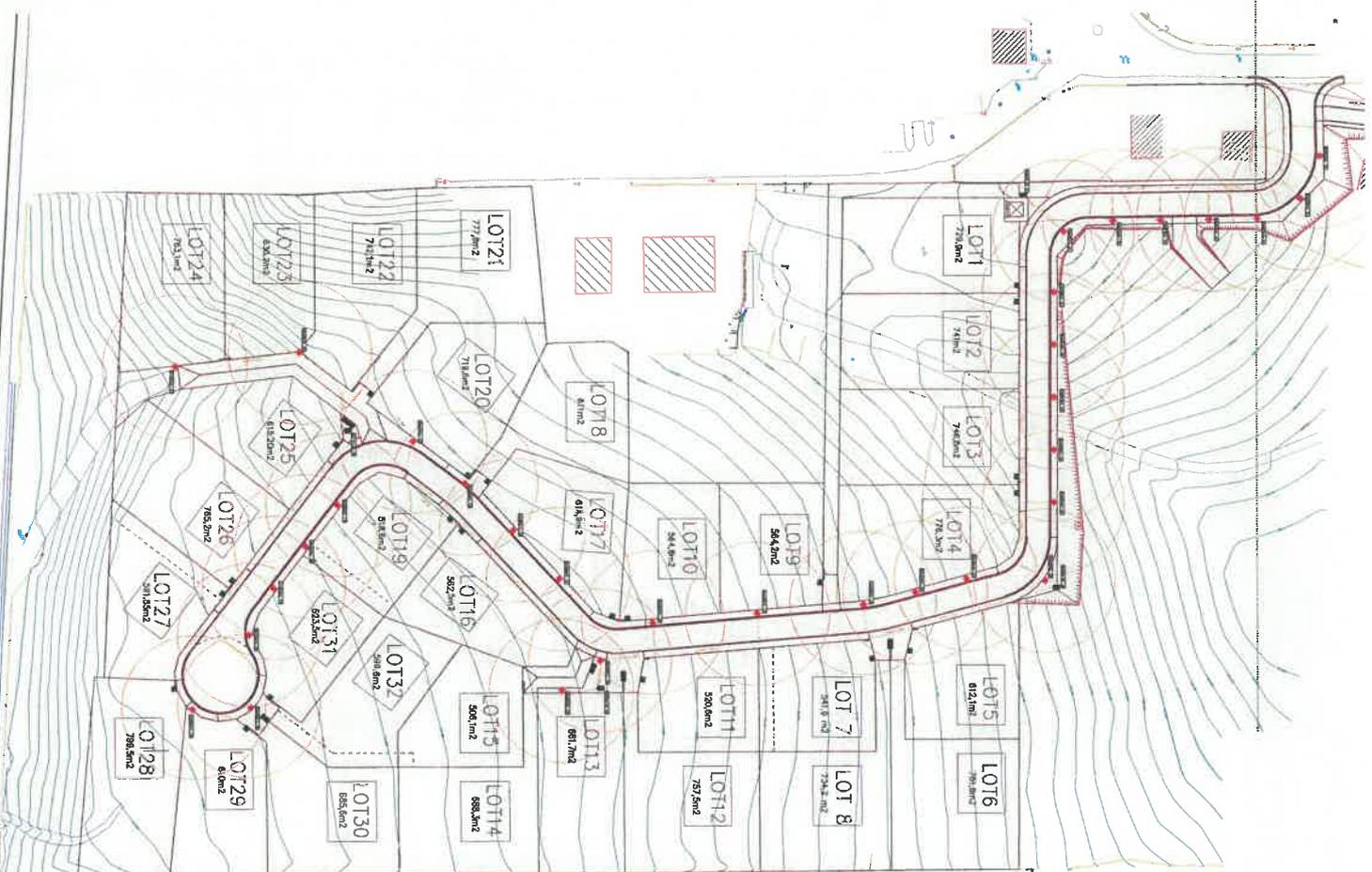


Lotissement LES PALMIERS ROYAUX. Le COSIER

Parcelle cadastrée BP 367 pp
Lieu dit LES SALINES

Plan des réseaux
Echelle 1/1000ème

VOIR PLAN EN ANNEXE



PA8-Programme et plans des travaux d'équipement

Réseau Eclairage

PA8f

Lotissement LES PALMIERS ROYAUX. Le GOSIER

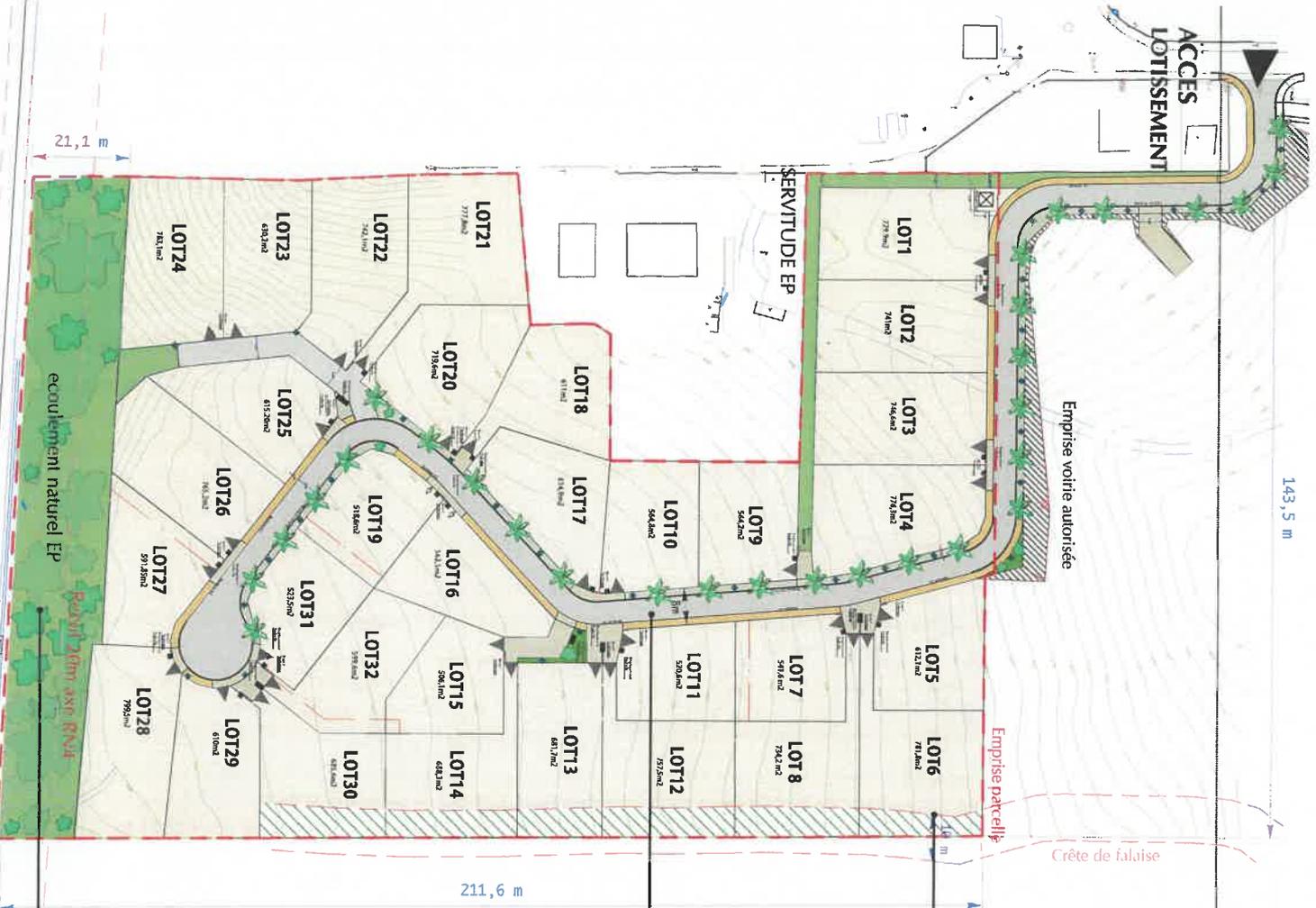
Parcelle cadastrée BP 367 pp
Lieu dit LES SALINES

Découpage des lots du lotissement
Echelle 1/1000ème

Les parcelles sont numérotées de 1 à 32 et offrent des surfaces comprises entre 506 m² et 800m².

Le projet fonctionne avec une voirie à double sens en impasse qui permet la dessert 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.



Recul d'implantation de 10m par rapport à la crête de falaise
limite correspondant à la zone bleu PPRV

Voirie à double sens

Zone non construite
Préservation de la zone boisée
Espace tampon avec la RN
Evacuation des eaux de ruissellement

Plan parcellaire du projet

PA9

PA9-Plan parcellaire avec repérage des limites d'implantation



Règlement d'Urbanisme en vigueur

Plan Local d'Urbanisme

ZONAGE 1AU

La zone 1AU est destinée au développement de l'urbanisation sur la base d'opérations d'aménagement et dans les conditions fixées dans le présent règlement.

Elle vise à mettre en œuvre les principes de mixité et de diversité dans l'objectif du renforcement des pôles de vie de la commune, en termes d'habitat, de services et d'équipements.

La zone 1AU est appelée à porter des secteurs urbains d'une densité équivalente aux zones urbaines proches. L'ouverture à l'urbanisation pourra s'opérer au fur et à mesure de la réalisation des conditions de viabilité, de mise en place ou de renforcement des réseaux techniques.

Règlement du lotissement

Voir Règlement de lotissement joint au dossier

Zonage et règlement

PA10

PA10-Règlement d'Urbanisme

Lotissement LES PALMIERS ROYAUX. Le GOSIER

Parcelle cadastrée BP 367 pp
Lieu dit LES SALINES

Engagement du lotisseur

Je soussigné, Monsieur PASCAL CONCHE, gérant de la société ORTAUDE Sarl, domiciliée au 4 Rue Jean Audebert, 97122 à Baie-Mahaut, aménageur de l'opération « LES PALMIERS ROYAUX », située sur la parcelle cadastrée BP 367 pp au lieu dit Les Salines à Gosier :

- m'engage conformément aux prescriptions de l'article R 442-7 du code de l'urbanisme, à constituer une Association Syndicale des acquéreurs des lots issus du lotissement en cause, à laquelle seront dévolus: la propriété, la gestion, l'entretien du terrain et des équipements, jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

- m'engage irrévocablement, à provoquer la réunion d'une Assemblée de l'Association Syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot afin de substituer à l'organe provisoire de l'Association, un organe désigné par cette assemblée.

Le lotisseur

Attestation de constituer une association syndicale

PA12