

NOTICE DESCRIPTIVE



Projet de construction de 56 Logements Belle Plaine . Ville du Gosier.

FEV.2019

PC4

Sommaire

- 1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX**
- 2. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE**
- 3. DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT EXISTANT**
- 4. PRESENTATION DU PROJET**
- 5. LE PARTI PAYSAGER**

1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

1.1. Identification du projet

Désignation : Construction de 56 logements

- Adresse : Rue du Docteur Helene
..... Lieu dit « Belle Plaine »
- Code postal - Ville : 97190 Le Gosier. GUADELOUPE

Le demandeur

1.2. Maître d'ouvrage

- Désignation : SARL ANGELIQUE
- Adresse : Lotissement Caraïbe Centre Moudong
- Code postal - Ville : 97122, BAIE MAHAULT

2. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

2.1. Situation administrative

- Situation du projet :
- Département..... GUADELOUPE
- Commune LE GOSIER

2.2. Situation urbaine

- **Références cadastrales:**..... **Section BY Parcelle 487**
- Superficie : **10 000 m²**
- Distance au centre de l'agglomération : **Le terrain se situe à 1,3Km de la mairie**



2.3. Desserte du terrain

La desserte du terrain s'effectuera par la rue du Docteur Helene

3. DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT EXISTANT

Le terrain d'assiette du projet correspondant a un secteur urbain de densité moyenne et de caractère résidentiel qui ont accompagné le développement du bourg. La morphologie est rendue par les lotissements et les opérations groupées de constructions qui ont abouti à la création de quartiers d'habitat individuel. Le règlement a pour objet de faire évoluer le tissu urbanisé présent vers celui d'une zone urbaine plus dense, mieux structurée.

3.1. Foncier

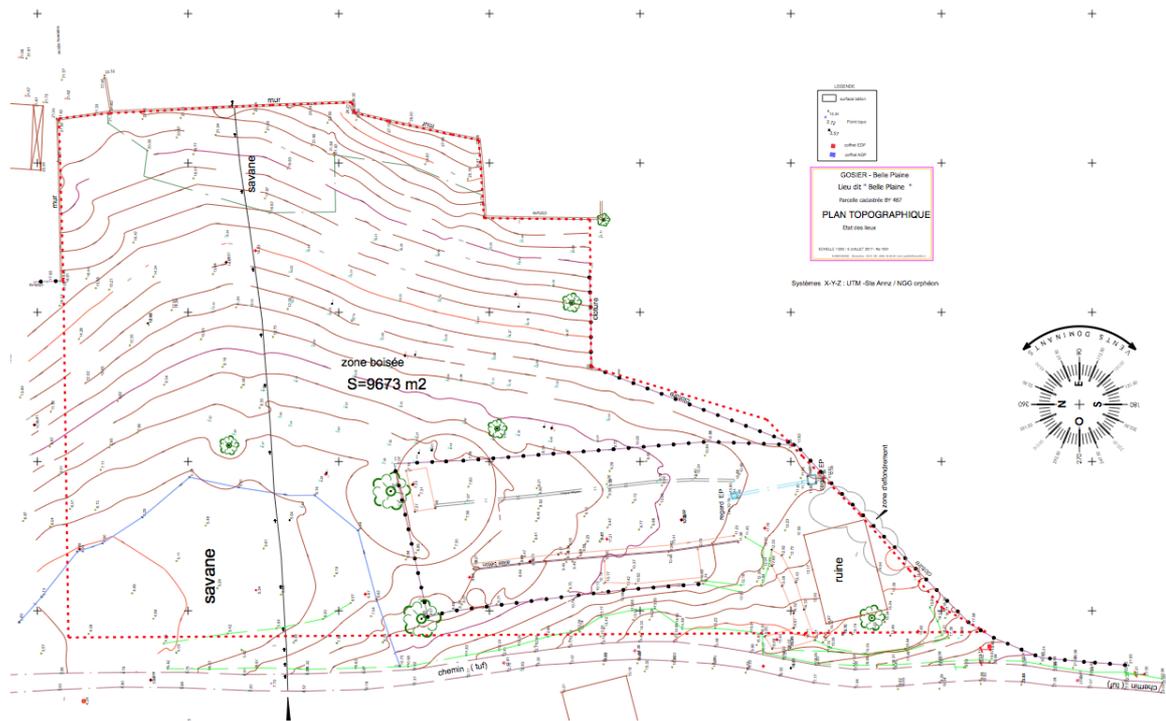


Plan cadastral

3.2. Relief

Le terrain s'inscrit dans une combe entre 2 mornes. La parcelle est entourée par les lots voisins construits à l'est et l'ouest; et non construit au nord .

La parcelle est en forte pente dans sa largeur sur l'axe Est -Ouest correspondant à une déclivité totale de 22m et de 11 m dans sa longueur sur l'axe nord-sud (cf Plan topo).



Plan topo

3.2. Végétation



La parcelle est partiellement boisée. L'implantation du projet se situe en grande partie sur une zone de savane. Une zone arborée s'est développée sur les ruines d'une ancienne construction destinée à être démolie. Compte tenu de la taille du massif boisé, l'opération ne rentre pas dans le cadre d'une autorisation administrative de défrichage.



Photos du terrain

4. PRÉSENTATION DU PROJET

4.1. Le site

La parcelle acquise se développe en longueur et en léger dénivelé de l'accès sur la rue du Docteur Helene entre 2 mornes et jusqu'à un fond en zone naturelle.

4.2. L'implantation

C'est ce contexte qui justifie le choix de l'implantation du projet . L'étroitesse de la parcelle dans l'axe nord-sud et ses contraintes administratives conduisent à " une forme" assez étirée et peu large composée de 3 bâtiments s'élevant sur 2 niveaux plus comble et se développant de part et d'autre d'une voie de desserte et ses places de parking;



4.3. La construction

Le projet de type R+2+C comprend 56 logements de type LLS répartis sur 10 cages d'escaliers et 3 corps de bâtiments . Les typologies de logements sont répartis comme suit:

- 13 T2 + LOGGIA
- 27 T3 + LOGGIA
- 16 T4 + LOGGIA dont 4 logements en duplex..

Les logements sont conçus pour une ventilation naturelle de toutes les pièces. Les chambres et séjours possèdent des ouvertures à lames réglables permettant la création du courant d'air quelque soit l'orientation des vents . La cuisine et le séjour se ventilent et s'ouvrent largement sur des loggias protégées.

L'accès aux logements par les loggias est généralisé, formant un espace tampon entre les espaces publics et l'espace privatif

L'espace jour ,constitué par l'articulation des trois pièces cuisine,séjour,loggia, est conçu pour une bonne communication entre ces espaces tout en préservant une grande faculté d'aménagement.

L'espace nuit, constitué par l'articulation des chambres,salle de bains,wc est conçu pour une bonne ventilation de toutes ces pièces. La salle de bains et le WC sont ventilés sur l'extérieur. L'adaptabilité des logements du rez-de-chaussée est obtenue par la suppression de la cloison entre le wc et la salle de bains et une ouverture plus grande dans les murs pour les espaces de rotation des fauteuils roulants. Ces logements ne comporteront pas de seuil au droit des ouvertures extérieures

4.4. Les orientations

La double orientation permet une ventilation naturelle traversante des logements. Les pièces de vie : séjours, cuisines et loggias sont orientées sur la voie de desserte ; à l'opposé l'espace nuit en façade arrière s'ouvre sur des zones naturelles aménagées.

4.5. Les élévations

Le parti architectural s'est porté sur une volumétrie simple et régulière réhaussée en toiture par de grand houteaux à charpente apparente et rythmée par les cages d'escaliers au couleurs plus soutenues afin de différencier chaque unité .



4.6. Les matériaux utilisés

Les toitures seront toutes de tôle ondulée de couleur claire afin de limiter l'impact du soleil et favoriser une bonne réflexion des rayons. La charpente des loggias en comble sera apparente, en pin traité lazuré. Concernant les murs, la couleur blanche sera prédominante pour l'ensemble à part quelques touches de couleurs qui donneront une identité visuelle aux différentes unités et feront l'objet d'une étude. Les menuiseries seront en aluminium laqué blanc.

4.7. Raccordements réseaux

Les réseaux collectifs de distribution d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain comme précisé dans le PLU.

Le raccordement sera réalisé conformément aux règles de l'art et aux prescriptions du gestionnaire de ce réseau.

Le procédé de récupération de EU/EP sera réalisé suivant un dispositif respectant les règlements en vigueur.

Les EU et Ev seront raccordée au réseaux communal via un poste de refoulement .

5. LE PARTI PAYSAGER

5.1 Traitement des espaces extérieurs et leur entretien

De manière générale, les plantations seront développées de manière à ce qu'elles permettent :

- d'atténuer les effets de résonance en offrant des sols absorbants et non réfléchissants
- de gérer les eaux en disposant de sols perméables
- de protéger de la chaleur
- d'accueillir une biodiversité
- de faciliter les identités résidentielles ; en conservant les arbres non impactés par les constructions.

La palette végétale sera étudiée et définira : l'engazonnement des espaces verts et la nature des arbres à planter selon leur fonction .