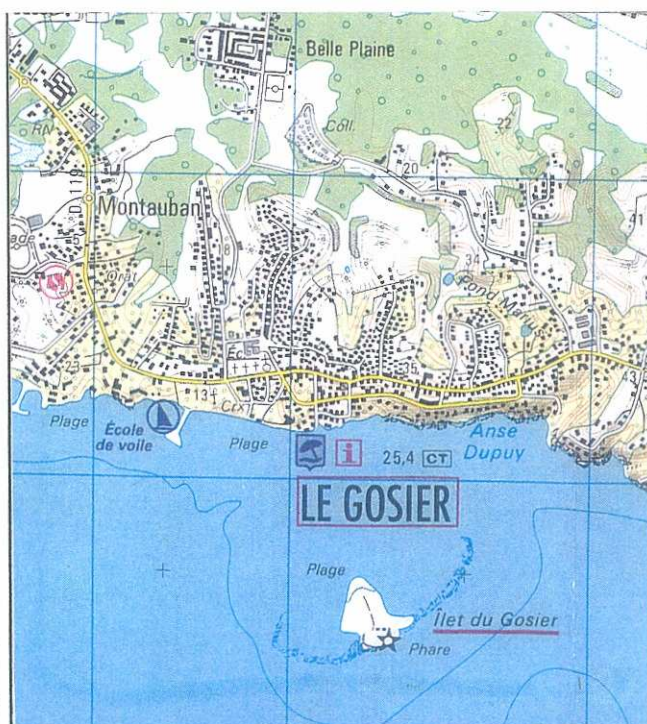




P.O.S.

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE GOSIER

REVISION SIMPLIFIEE



**RAPPORT DE
PRESENTATION**

APPROBATION

FEVRIER 2006

**APPROBATION DE PROCEDURES PAR
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

P.O.S. APPROUVE	07.02.1991
PRESCRIPTION REVISION	30.05.2001
MODIFICATION	30.06.2003

prospectives **dau gpe**

**VILLE DU GOSIER
COMMISSION D'AMENAGEMENT
ET D'URBANISME**

DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE
VILLE DE GOSIER



P.O.S.

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
DE LA COMMUNE DE GOSIER

REVISION SIMPLIFIEE

RAPPORT DE PRESENTATION

**REVISION SIMPLIFIEE DU P.O.S
DE LA COMMUNE DE GOSIER**

RAPPORT DE PRESENTATION

1. OBJET DE LA PROCEDURE

La ville de GOSIER décide, en application de l'article L.123-13 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, d'appliquer la procédure de révision simplifiée du plan d'occupation des sols approuvé le 7 février 1991 et modifié en 2003 et 2005 et devenu plan local d'urbanisme par la loi précitée.

La procédure est mise en œuvre pour intégrer dans la zone UA correspondant à la partie centrale de l'agglomération de Gosier (Bourg-Centre) le projet d'extension de la mairie, en arrière de l'édifice public existant.

Ce projet est conforme à la vocation et aux fonctions directionnelles du bourg et vise à renforcer la plate-forme d'équipements collectifs.



2. OBJET DE LA REVISION

Le projet d'extension de la mairie de Gosier porte sur la parcelle *BY 75* d'une superficie de 982 m² et délimitée par le bâtiment public existant au nord, la rue Victor Schoelcher à l'Est, l'avenue Amédée Clara au Sud, et de propriétés privées à l'Ouest.

Le terrain d'accueil présente une déclivité régulière du Nord vers le Sud et est actuellement vide de construction. Il figure au POS en vigueur en zone ND correspondant à un espace étagé attenant à l'actuelle mairie et offrant des points de vue sur le littoral urbain et l'environnement maritime.

Le projet d'extension, de l'équipement public est étroitement lié à la croissance sensible des effectifs de population et aux besoins en services alimentant la dynamique de l'agglomération depuis une quinzaine d'années. Le besoin traduit en SHON (surface hors œuvre nette) est estimé à 2.5 fois la capacité actuelle.

Le choix du site est guidé par l'objectif d'ériger le secteur de la mairie en une véritable plate-forme d'animation urbaine entre les deux voies structurantes de la ville (boulevard du Général de Gaulle et avenue Amédée Clara) capable de contribuer :

- au renouvellement de la trame du bourg (proximité des quartiers inscrits dans la démarche RHI multisites, amélioration des fronts bâtis, redynamisation des activités commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques et para-touristiques ;
- au renforcement de la centralité sous l'angle de la qualité urbaine et des formes innovantes (densification).

Le parti urbanistique retenu s'appuie sur la configuration du bâtiment existant (implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives) et exprime un dispositif d'alignement sur les emprises publiques limitrophes. Il propose, par ailleurs, une adaptation de la construction nouvelle à la pente du terrain.

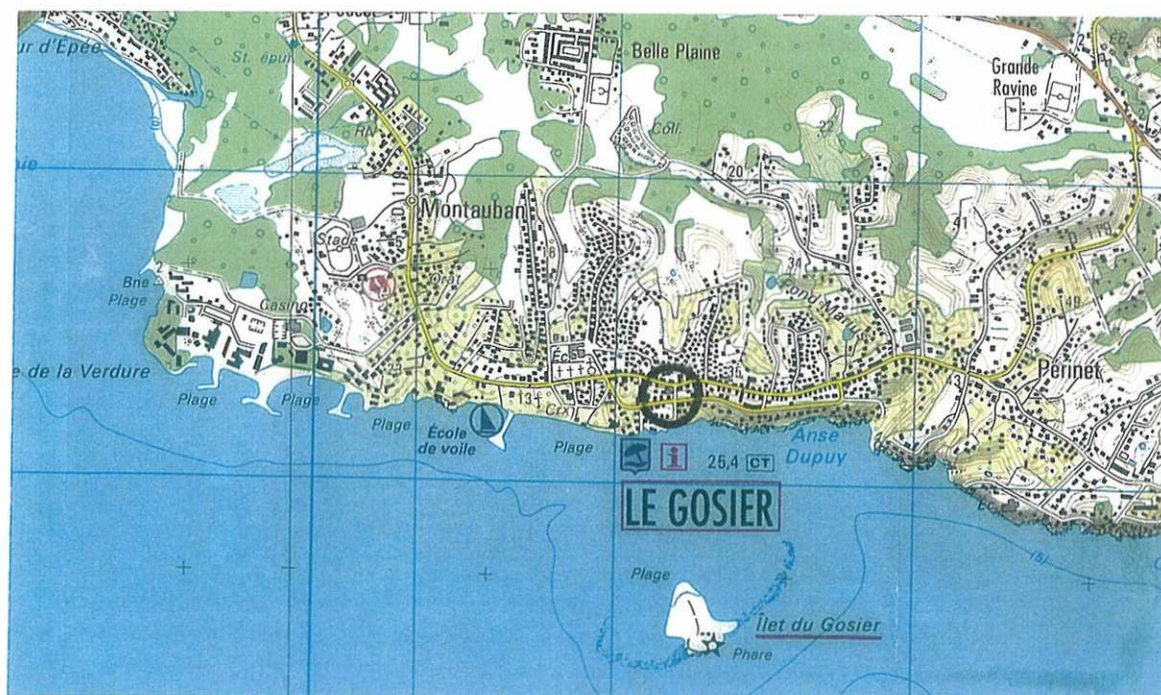
3. EVOLUTION DU ZONAGE

POS AVANT REVISION SIMPLIFIEE : ZONE ND

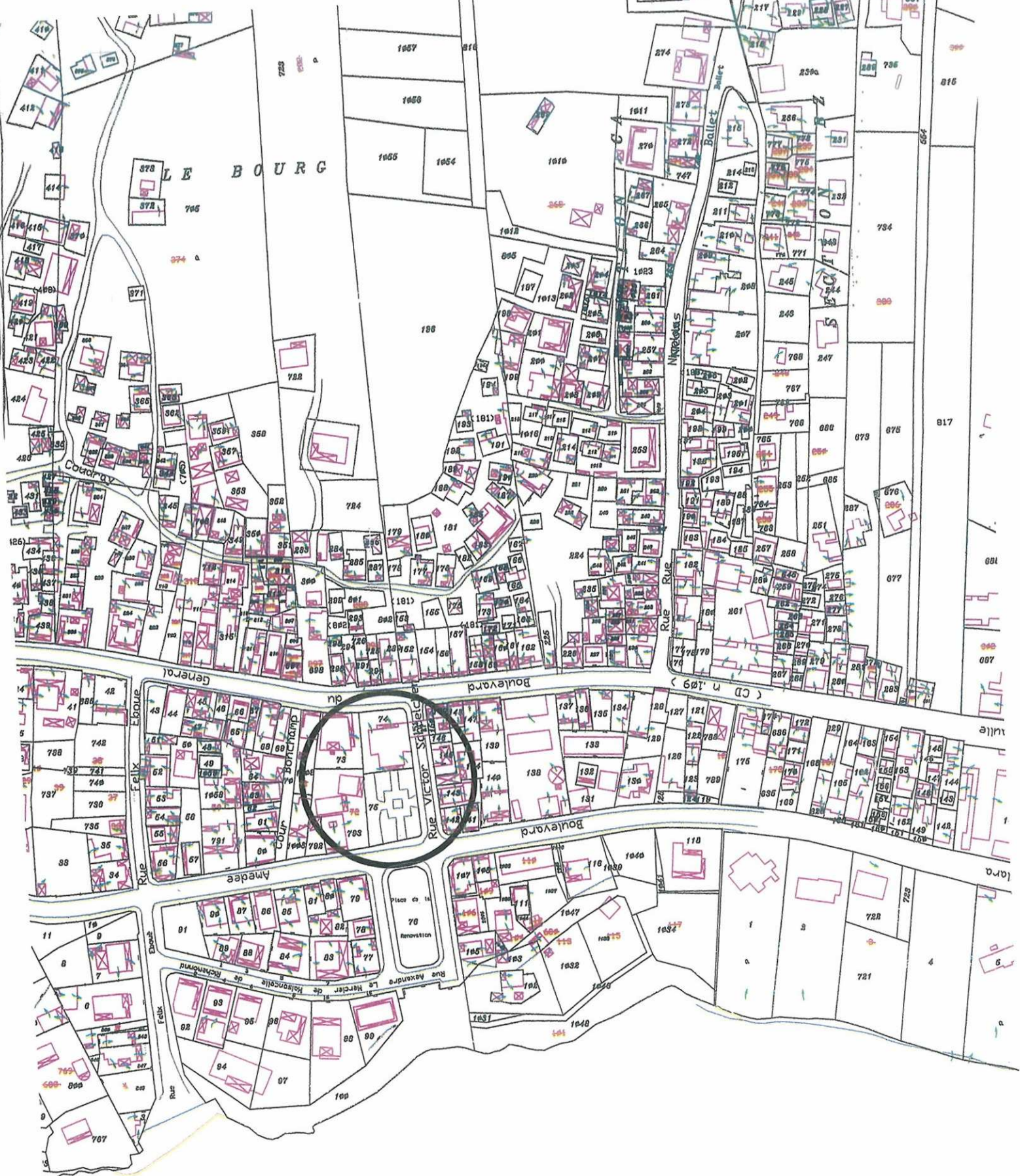
POS REVISION SIMPLIFIEE : INSCRIPTION DE LA PARCELLE CONCERNEE EN ZONE UA

SUPERFICIE CONCERNEE : 982 M2

REGLEMENT APPLICABLE : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA EN VIGUEUR 5CF POS MODIFICATION 2005



PLAN DE SITUATION : IGN 1/25 000E



O C E A N

PLAN DE SITUATION CADASTRALE

EXTENSION & RENOVATION DE LA MAIRIE DE GOSIER

MAITRE D'OUVRAGE : COMMUNE DE GOSIER
MAITRE D'OEUVRE : EURL VERONIQUE BIGEARD

DOSSIER A.P.D.

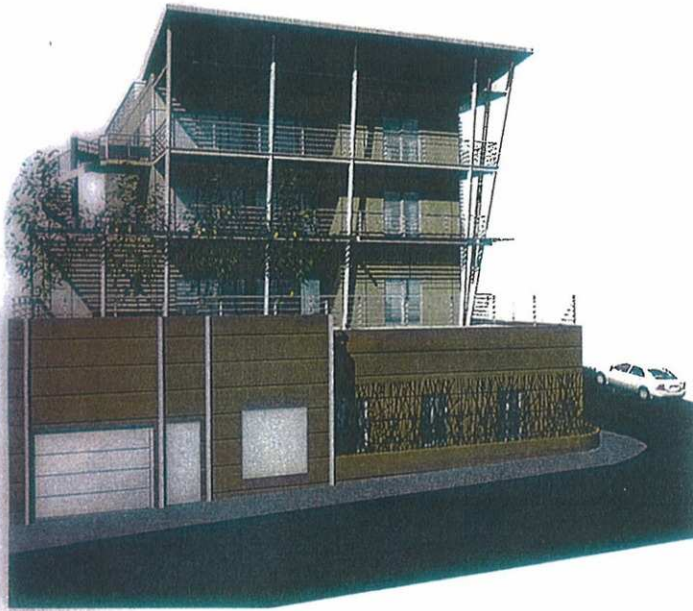
7 Novembre 2005

échelle:1/100è

EXTENSION
VUES EN
PERSPECTIVE
DU PROJET



VUE DE L'ANGLE DE LA RUE AMEDEE CLARA
ET RUE VICTOR SCHOELCHER



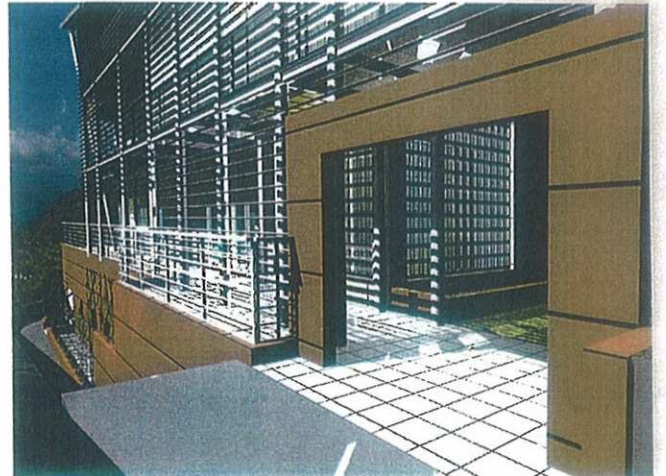
VUE DE LA RUE AMEDEE CLARA



VUE ARRIERE ET FACADE OUEST



NIVEAU PIETONS RUE A.CLARA



ENTREE RUE VICTOR SCHOELCHER

4. EVOLUTION DU REGLEMENT

Le projet de révision simplifiée introduit deux modifications du règlement en vigueur applicable à la zone UA : d'une part, les conditions d'implantation des constructions visées à l'alinéa 4 du §1 A de l'article UA 7 ; d'autre part, la règle de hauteur admise dans l'article UA 10 pour les constructions à usage d'équipement collectif.

4.1. Article UA7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (§1 A)

POS EN VIGUEUR

4. Les constructions à usage d'équipement collectif, les constructions, ouvrages et installations à caractère technique, les constructions à usage d'habitation de forme collective, les constructions à usage hôtelier ainsi que les constructions cumulant les usages mentionnés à l'alinéa 1 du §2 de l'article UA 1, peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives dans les conditions prévues à l'alinéa 2 du §B ci-après.

POS MODIFIE

1. Les constructions à usage d'équipement collectif, les constructions, ouvrages et installations à caractère technique, les constructions à usage d'habitation de forme collective, les constructions à usage hôtelier ainsi que les constructions cumulant les usages mentionnés à l'alinéa 1 du §2 de l'article UA 1, peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives dans les conditions prévues à l'alinéa 2 du §B ci-après.
2. Une implantation autre que celle indiquée à l'alinéa 4 ci-dessus peut être observée dans les cas suivants :
 - Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot.
 - Lorsque, à proximité du projet de construction, les constructions existantes sont implantées en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait observée, dans l'alignement des façades latérales ou à une distance supérieure ou égale à 1.90 mètre.

4.2. Article UA10. Hauteur des constructions (§2)

POS EN VIGUEUR

§2. Hauteurs

1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres et ne peut comporter plus de trois niveaux, soit R+2.
2. Toutefois, les constructions à usage d'équipement collectif, les constructions à usage hôtelier, les constructions à usage d'habitation de forme collective ainsi que les constructions cumulant les usages mentionnées à l'alinéa 1 du §2 de l'article UA1 peuvent excéder cette hauteur dans la limite de 12 mètres.
3. Les dispositions suivantes s'appliquent dans le cas où le terrain présente une déclivité supérieure à 20% observée à la limite de propriété aboutissant à la voie ou par rapport à cette dernière.

POS MODIFIE

§2. Hauteurs

1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres et ne peut comporter plus de trois niveaux, soit R+2.
2. Toutefois, les constructions à usage hôtelier, les constructions à usage d'habitation de forme collective peuvent excéder cette hauteur dans la limite de 12 mètres, soit R+3.
3. La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif et des constructions cumulant les usages mentionnés à l'alinéa 1 du §2 de l'article UA 1 est fixée à 15 mètres.
4. Les dispositions suivantes s'appliquent dans le cas où le terrain présente une déclivité supérieure à 15% observée à la limite de propriété aboutissant à la voie ou par rapport à cette dernière.

- 4.1. Il peut être admis l'aménagement de rez-de-chaussée bas ou de sous-sol dont la superficie peut correspondre à la totalité du rez-de-chaussée haut et dont la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas du terrain.
- 4.2. Dans le cadre de cet aménagement, les rez-de-chaussée et sous-sol peuvent être affectés à tous usages.