

**Demande d'examen au cas par cas préalable
à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale**

Article R. 122-3 du code de l'environnement

Ministère chargé de
l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

29/11/2019

16/12/2019

2019-0367

1. Intitulé du projet

Projet d'Aménagement de VOIERIES et réseaux V.R.D pour une Zone d'Activités non polluantes, de 24 parcelles à vendre à des porteurs de projets de constructions (entrepôts, bureaux, commerces)

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

GUYASEC

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

Mr. Sebastien DAIRE

RCS / SIRET

833 856 628

Forme juridique

Sarl

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39b)	Les parcelles C.1147. 1148. 1149. 1686. 1688 du projet ont une surface totale de 65.743 m ² et l'emprise au sol du Projet, autorisée par le PLU ne dépassera pas 40 000 m ² .

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

- Construction des travaux d'infrastructure de la Zone d'activités, voie, réseaux VRD. (EDF. Eau Potable. Assainissement. Courants faibles) bassins de rétention des eaux pluviales, poste de refoulement des eaux usées, végétalisation des bords de voies.)
- Travaux dans le cadre de la Revision Simplifiée de 2007 sur l'Ancien Catalogue Nord et Sud et L'Estade.
- Etudes et autorisations précédentes sur ce site = PA2 de la Ville en 1996. PLU de 2002. Arrêté de lotir du 13.10.2011. PC d'un multiplex cinématographique de 10 salles en Avril 2015. sur moitié du terrain.

4.2 Objectifs du projet

- Objectifs correspondant aux besoins de développement économique de la Zone Nad Atlantique de CRP-NORD.
- Cette Z.A. sera la porte d'entrée dans cette zone et constituera une vitrine des entreprises du Nad Atlantique
- En termes d'urbanisme, cette voie constituera l'amorce d'un réseau vicinal de désenclavement des quartiers AUBRAIN
- Parallèle à la RNI, elle permettra les circulations inter-quartiers de la Commune du Robert et allègera, de ce fait, le trafic sur la RNI.
- Cette Z.A. permettra la création d'emplois à proximité des quartiers urbanisés.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

- La conception s'est attachée à réaliser les voies structurantes du lotissement, au plus près des traces agricoles, réduisant les terrassements au maximum et favorisant par les futures constructions, une meilleure insertion dans le site.
- La voie d'accès depuis le Chemin vicinal de Bois-Neuf traverse la Rivière Volbaine par un ouvrage hydraulique et suit le cours d'eau sur la berge, rive droite, en conservant le bâtiment existant.
- Un trottoir longeira toute la voie, par les circulations dans, piétons, etc... et les deux côtés de la voie seront végétalisés.
- Les réseaux structurants seront réalisés conjointement avec les voies depuis le Chemin de BOIS-NEUF
- Les matériaux en déblais seront réutilisés sur

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

- L'aménagement paysager et environnemental (PAPE) du lotissement prévoit une bande de 2,5 m de part et d'autre de la voie (voie de 6m + 2m pour trottoir et réseaux) pour création d'un BOULEVARD URBAIN. Cette zone végétalisée sera en gestion collective de l'association syndicale.
- Un cahier des charges valant règlement et ne dérogeant pas au règlement du PLU (joint en annexe) cadrant les futures constructions de bâtiments d'exploitation artisanales commerciales ou de bureaux à des alignements sur voies, à des conceptions de projets dans une démarche de développement durable et au respect de la topographie de leur parcelle.
- Des regroupements de parcelles seront possibles et des situations - nements où l'air libre sans bâtiments minimiseront l'impact.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- (Loi SUR L'EAU. Etude régionale)
- les projets précédents ont été soumis au cas par cas et n'a pas donné nomboisé.
 - le PC des multiplex a été soumis au cas par cas et n'a pas donné lieu à étude de l'impact.
 - le PC et permis de lotir de 2010/2011. ont fait l'objet d'une DLE. Commission de Sécurité positive pour le PC des multiplex.
 - la Ville de Robert a déposé une demande d'ambulation pour la création de travaux hydrauliques sur le bassin versant de ces rivières Voltaine (et Mansarde) - domes en cours, à finaliser.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
• Superficie globale du terrain d'assiette	65.743 m ²
• Superficies constructibles (max.) (ne seront pas réalisés/Topographie)	55.852 m ²
• Superficies inconstructibles	9.891 m ²
• Superficies vois et trottoirs	8.261 m ²
• Superficies maximum Emprise au sol (PLU)	25.536 m ²
• Espaces Verts collectifs	4.286 m ²
Pas de planches construit	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Coordonnées géographiques¹

Long. ___ ° 60 ' 44 " 23 Lat. 14 ° 67 ' 75 "

ZONE D'ACTIVITES de
Mansarde Catalogne Sud
chemin communal de
BOIS NEUF
97231. LE ROBERT
parcelles C 1147.1148
1149. 1686. 1688

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ° ' " Lat. ° "

Point d'arrivée :

Long. ° ' " Lat. ° "

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/snp/espaces/viewer/>).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	LE ROBERT
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En bordure du terrain, côté les ravins Voltaire, il y a deux zones humides non référencés ZHI EP.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRN approuvé
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> • Peu de flore existante sur le site d'implantation • Les arbres existants seront conservés au maximum des possibilités ; toutes les voies seront bordées d'arbres à haute tige. • Faune existante, rats, mammifères, mammifères oiseaux, insectes, etc... seront susceptibles de s'installer sans danger sur de vastes terrains restant libres dans le voisinage.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>- Espaces naturels conservés et entre tenus</p> <p>- La propriété foncière agricole d'origine de 100ha a fait l'objet d'acquisition par réserves foncières de la Ville, de 60ha. qui se trouvent sur les zones limitrophes du terrain.</p>
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>- Sismicité</p> <p>- Inondation : l'autorisation demandée par la Ville pour réalisation de travaux de sécurisation hydraulique, et dont un bassin de rétention de 5000 m³ sur le bras Nord de la ravine doit être finalisé</p>
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Activités urbaines de circulations dans une zone d'activités.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Zone non concernée par le Plan d'Exposition au bruit (PEB)</p> <p>Le bruit de la circulation sur la RN1 est absorbé par la végétation et la distance</p>

	<p>Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>- Interdiction d'activités polluantes sur le site.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>- Éclairage public en saiee (pas de logements autorisés) - des candélabres = les faisceaux lumineux seront tournés vers le sol (aériens)</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>- Aménagement qui sera refoulé vers la station de Four à Chaux (près Pontalery.) - des rejets des activités sur site, et des eaux de surface seront filtrées avant rejets</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Entrée puis polluants non prévus dans cette zone d'activités</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> - pas de patrimoine architectural, culturel - L'exploitation agricole ancienne n'a pas relevé de traces d'intérêt archéologique? - La végétalisation du site limitera l'impact paysager.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> - modification d'usage du sol en friche. - Amélioration de l'état des chemins agricoles par les usages agriculteurs et résidents limitrophes.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

- Les zones N, seront entretenues, et brisées par les propriétés des terrains d'activités le long des ravines.
- Végétalisation en bordures latérales des voies avec des arbres de haute tige. (création d'1 boulevard urbain de 13m de large)
- L'intérieur des lots réservera au minimum 25% à la végétalisation.
- Les grands parcelles sur la partie collinaire, à forte pente, resteront végétalisés à plus de 50%

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

- L'impact du projet sur la flore, faune du site ne sera pas impactant du fait des grands superficies restant végétalisés sur site et extérieurement.
- Le projet comporte une demande environnemental forte concernant la végétalisation et l'intégration au site.
- Des études hydrauliques vont être conduites et pourront prendre en compte des mesures de coupures atiers, extensions/ protections des zones humides, etc...

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
<ul style="list-style-type: none">- Avis de l'ONF sur le non basculement des rizi en 1996- Arrêté de P.A. Dausade Catalogne Sud de 2011. (4.4.1)- Cahier des charges du PAPE. tableau de parcellaire. Superficie- Notice de présentation du P.A.- Superposition PPRN. carte réglementaire + inondation sur superprojet

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à

VERT. PRÉ

le,

15. décembre 2019

Signature

FURL NB UEDIVRE Achille DPLG. 97231 ROBERT
pshoten

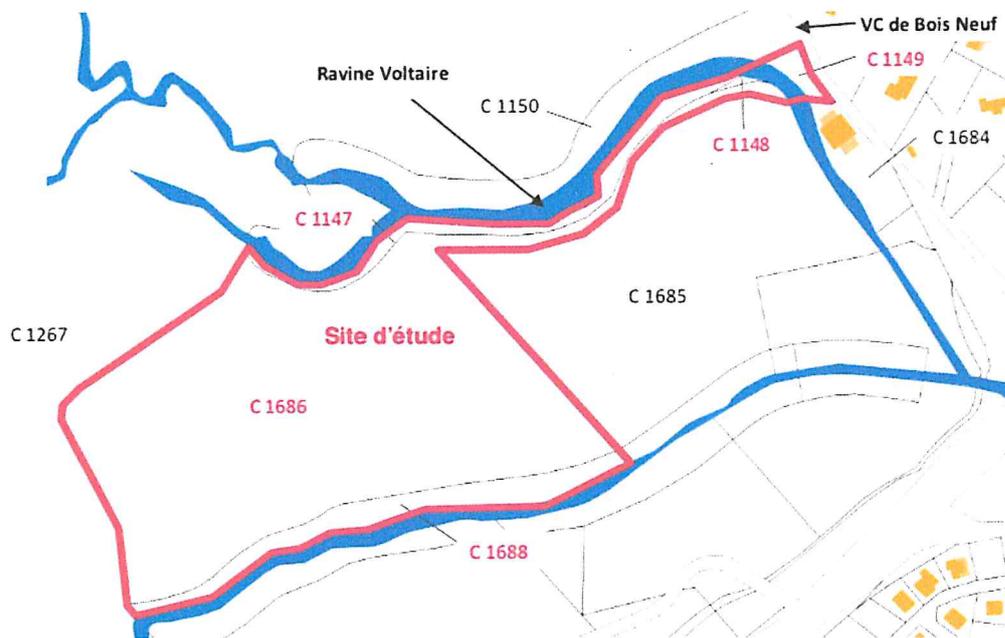
insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus



Figure 1 : Localisation générale du site d'étude (IGN)

MAITRE D'OUVRAGE		GUYASEC sarl 2, rue Casa Negra, C/o SAFO 97232 LE LAMENTIN Tél : 0596 30 07 91 Email: sebastien.dare@groupe-safo.com	
ARCHITECTE URBANISTE		Euri MBLÉOTURE, Architecture & Urbanisme 97 231 VERT-PRE Tél : 0696 33 49 39 E-mail : mbleoture@orange.fr	
VILLE DU ROBERT - MARTINIQUE		PERMIS D'AMENAGER DE MANSARDE CATALOGNE SUD 30/11/2019 P.A. ECHELLE INDICE	
N° du plan		7	





Références cadastrales de la parcelle
 Contenance cadastrale de la parcelle
 Adresse de la parcelle

000 C 1147
 3 216 mètre carré
 MANSARDE CATALOGNE
 97231 ROBERT

Références cadastrales de la parcelle
 Contenance cadastrale de la parcelle
 Adresse de la parcelle

000 C 1148
 102 mètre carré
 MANSARDE CATALOGNE
 97231 ROBERT

Références cadastrales de la parcelle
 Contenance cadastrale de la parcelle
 Adresse de la parcelle

000 C 1149
 688 mètre carré
 MANSARDE CATALOGNE
 97231 ROBERT

Références cadastrales de la parcelle
 Contenance cadastrale de la parcelle
 Adresse de la parcelle

000 C 1686
 55 852 mètre carré
 MANSARDE CATALOGNE
 97231 ROBERT

Références cadastrales de la parcelle
 Contenance cadastrale de la parcelle
 Adresse de la parcelle

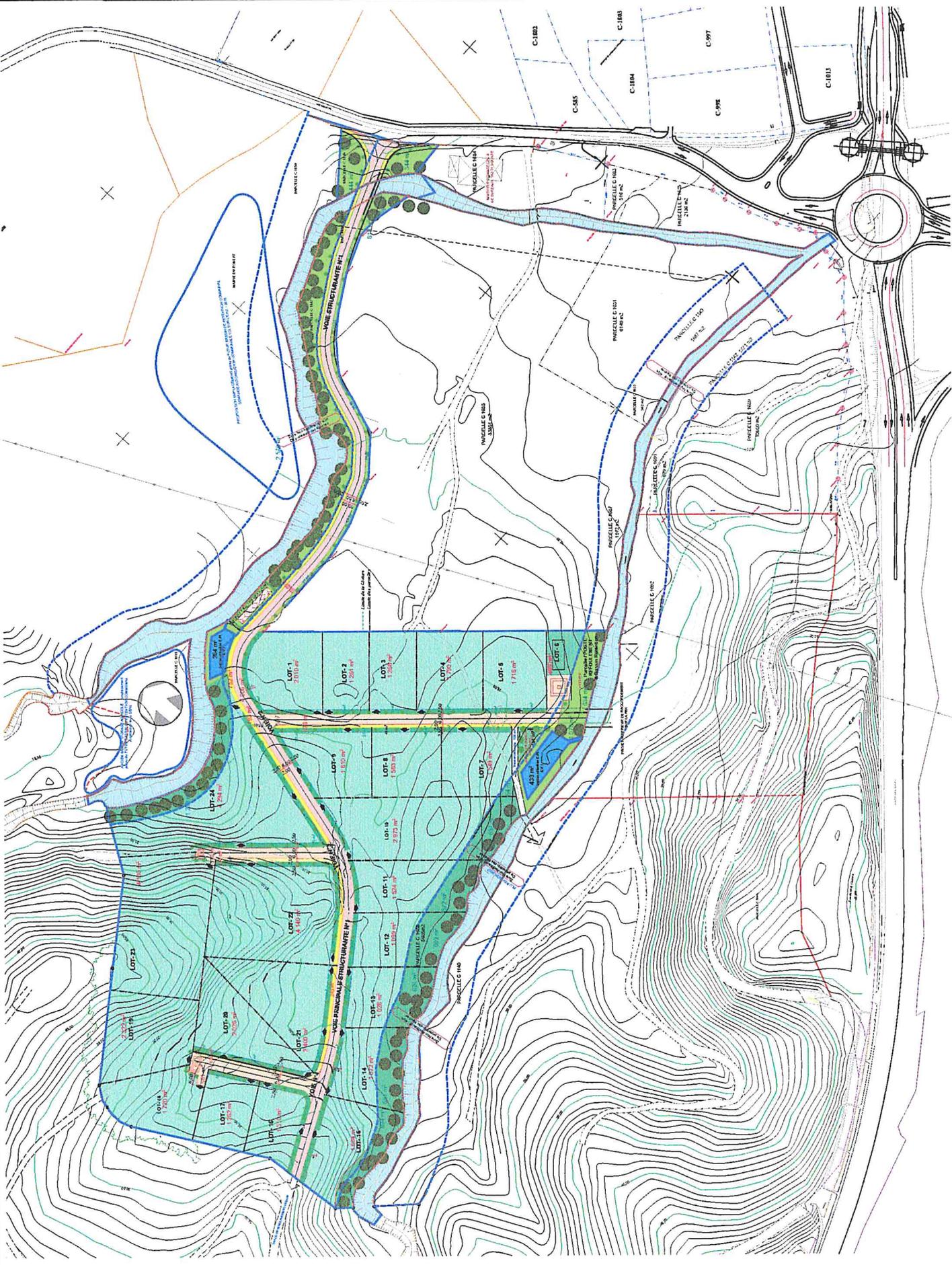
000 C 1688
 5 685 mètre carré
 MANSARDE CATALOGNE
 97231 ROBERT

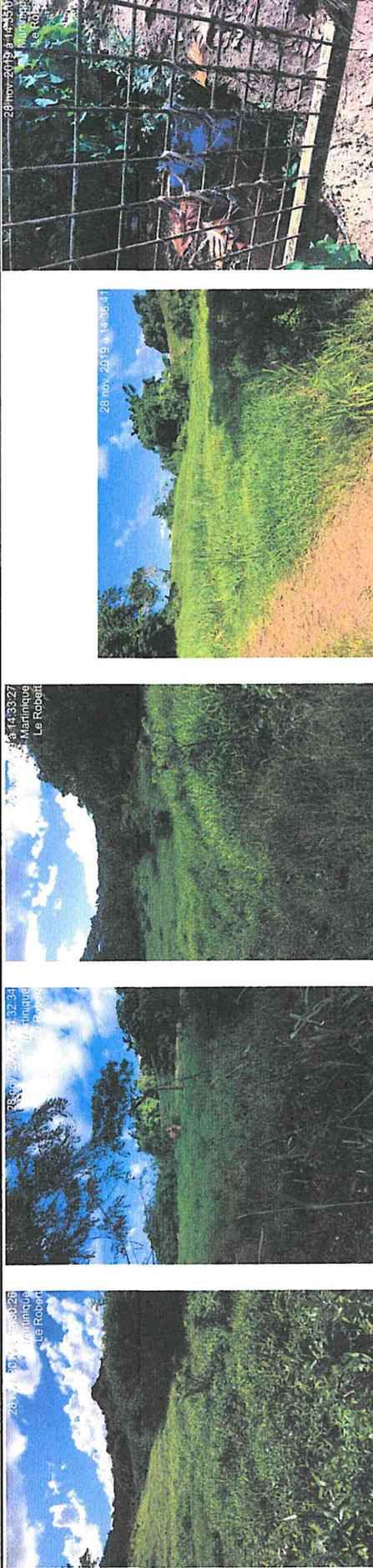
Figure 2 : Localisation du site d'étude (fond cadastral 2019 - cadastre.gouv.fr)

MAITRE D'OUVRAGE
GUAYSEC sarl
 2, rue Cass Negre, C/o SAFO
 97232 LE LAMENTIN
 Tél : 0596 30 07 91
 Email : sebastien.daire@groupe-safo.com

ARCHITECTE URBANISTE
Eut M.BLEOTURE,
 Architecture & Urbanisme
 97 231 VERT-PRE
 Tél : 0696 33 49 39
 E-mail : mblecture@orange.fr

VILLE DU ROBERT - MARTINIQUE		DATE	DOSSIER	N° du plan
PERMIS D'AMENAGER DE MANSARDE CATALOGNE SUD		30/11/2019	P.A.	
PLAN DE COMPOSITION PARCELLAIRE avec TOPO		ECHELLE	INDICE	4.2b
		1/2000°		





VUE 1 sur lot 4 puis 7.8.10 et quartier Augrain au loin

VUE 2 sur lot 5 puis au loin branche sud de la rivière

VUE 3 sur lot 7 puis au loin lot 10 et rivière sud

VUE 4 sur lot 5 puis 4 puis au loin arbres ravine sud et morne RN1

VUE 5 sur petit pont sur lit rivière sud



VUE 6 sur lot 10

VUE 7 sur lots 12, 11, rivière sud et exploitation agricole voisine +RN1

VUE 8 sur lots 21,20,18,19,23,22 depuis trace future voie 1

VUE 9 sur lots 21,20,18,puis Augrain, depuis trace future voie 1



VUE 10 sur lots 15,14,13 , rivière sud et RN1, depuis trace future voie 1

VUE 11 sur voisinage lointain, Augrain, depuis trace future voie 1

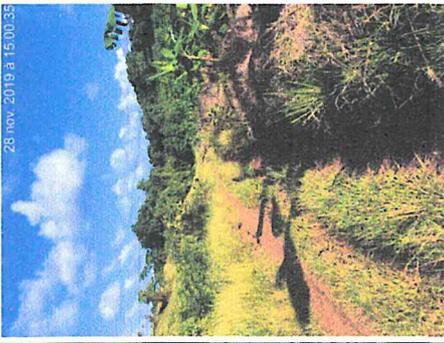
VUE 12 sur trace descendant à l'angle Sud Ouest du terrain, à la rivière

VUE 13 sur toute la limite ouest du terrain

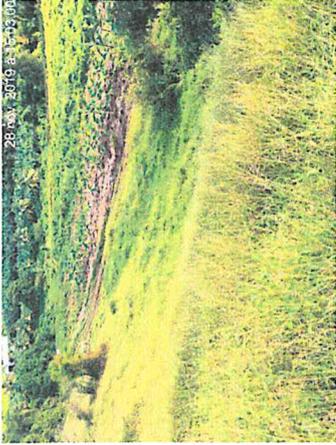
N° du plan	DOSSIER	VILLE DU ROBERT - MARTINIQUE
	DATE	30/11/2019
6.1	P.A.	PERMIS D'AMENAGER DE MANSARDE CATALOGNE SUD
	ECHELLE	INDICE
PHOTOGRAPHIES ENVIRONNEMENT PROCHE		

ARCHITECTE URBANISTE	Eurt M. LEOTURE, Architecture & Urbanisme 97 231 VERT-PRE Tel : 0696 33 49 39 E-mail : mbleoture@orange.fr
----------------------	--

MAITRE D'OUVRAGE	GUYASEC sarl 2, rue Casa Negra, C/o SAFO 97232 LE LAMENTIN Tel : 0596 30 07 91 Email: sebastien.dalire@groupe-safo.com
------------------	--



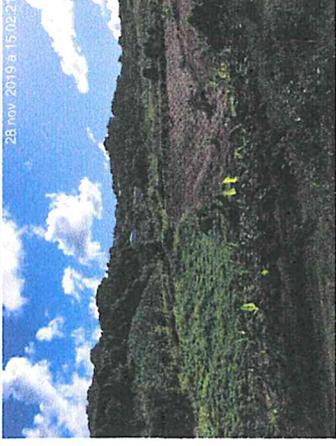
VUE 14 depuis sommet voie 4 sur lots 20.21



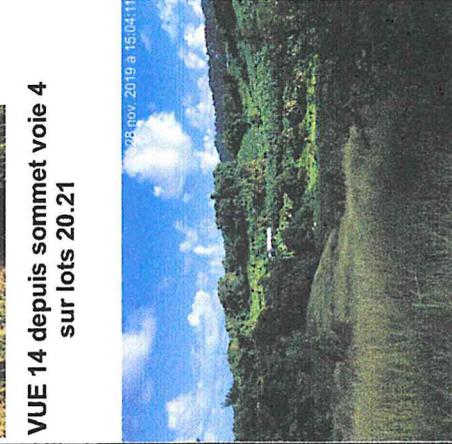
VUE 15 depuis lot 19 sur lots 20.21, puis voie 1 et ravine sud



VUE 16 sur lots 23, 22 puis voisinage et morne RN1



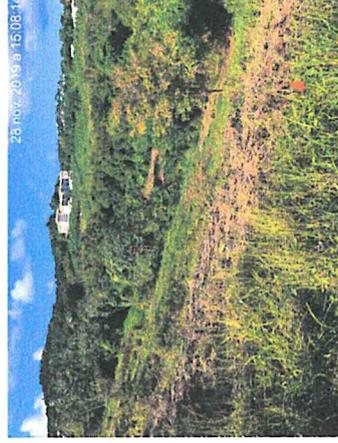
VUE 17 sur voie 1, voisinage limite ouest du terrain, au loin morne RN1



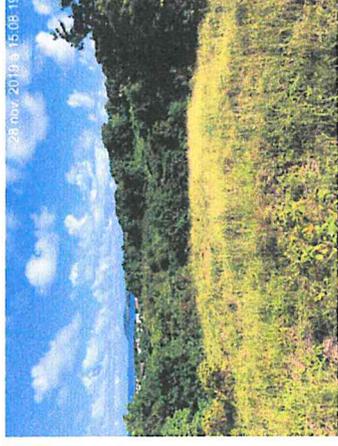
VUE 18 sur lots 23,22,12,11, rivière sud, ferme voisine et morne RN1



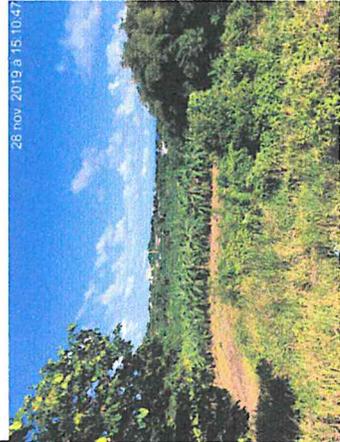
VUE 19 sur lot 22, et au loin, ville et baie du Robert



VUE 20 vers le voisinage au nord, rivière Voltaire, bassin orage, les Hauts de Mansarde.



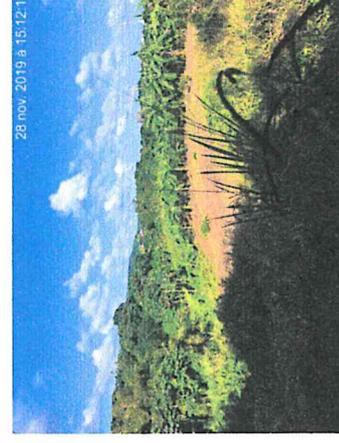
VUE 21 sur lot 22, le bas du morne



VUE 22 sur lot 24, touffes bambous et arbres rivière Voltaire; au loin, chantier Beterbat. & Ville



VUE 23 sur trace voie n°3 et pente lot 24 sur rivière Voltaire. au loin, les Hauts de Mansarde.



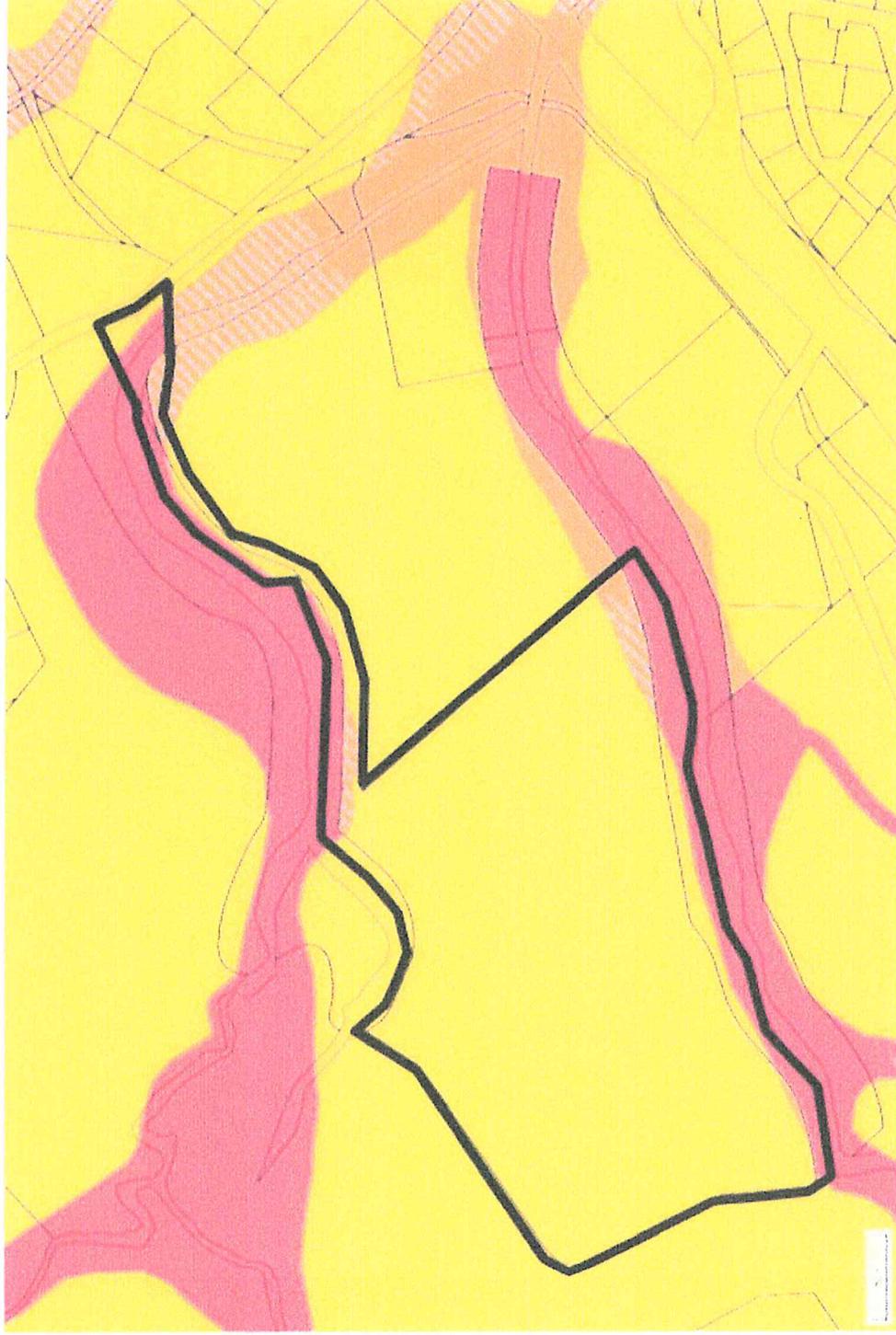
VUE 24 sur trace voie n°3 et ancien bassin d'orage rivière Voltaire, le bourg au loin.



VUE 25 sur trace voie n°1 vers sortie du lotissement

VILLE DU ROBERT - MARTINIQUE		DATE	DOSSIER	N° du plan
PERMIS D'AMENAGER DE MANSARDE CATALOGNE SUD		30/11/2019	P.A.	
PHOTOGRAPHIES ENVIRONNEMENT PROCHE		ECHELLE	INDICE	6.2

MAITRE D'OUVRAGE	GUYASEC sarl 2, rue Casé Negre, C/o SAFO 97232 LE LAMENTIN Tél : 0596 30 07 91 Email: sebastien.daire@guyasec.com
ARCHITECTE URBANISTE	EMI MBLÉOTURE, Architecture & Urbanisme 97 231 VERT-PRE Tél : 0696 33 49 39 E-mail : mbleoture@orange.fr



- Application de prescriptions particulières
- Application de prescriptions et réalisation d'un aménagement global
- Fas de construction autorisée sauf exceptions prévues au règlement
- Fas de construction autorisée avec possibilité d'expropriation
- Application de prescriptions et réalisation d'une étude de risque
- Application de prescriptions et interdiction de certains aménagements
- Application de prescriptions spécifiques suite à un aménagement global
- Application de prescriptions spécifiques suite à un aménagement global
- Aires non évolutives
- Prescriptions particulières

Figure 12 : Extrait cartographique du zonage réglementaire (PPRN Robert)



Figure 8 : Extrait cartographique de l'aléa inondation (PPRN Robert)



Office National des Forêts

Direction Régionale
Martinique

Monsieur Raymond HAYOT
C/o IB CONSULT
Immeuble La Corniche
Bd. de la Marne
97200 FORT-de-FRANCE

Fort-de-France, le 31 juillet 1996

N/Réf. GR/N°001155

O B J E T / - Demande d'autorisation de défrichement.

REFERENCE / - V/envoi en date du 11 juillet 1996.

--

Monsieur,

La parcelle cadastrée section C n° 560, sise au lieu-dit "Mansarde Catalogne Sud", sur le territoire de la commune du Robert, n'est pas boisée au sens du Code Forestier.

Par conséquent une autorisation administrative de défrichement n'est pas nécessaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

Pour le D A F et par délégation
Le Directeur Régional de l'O.N.F.



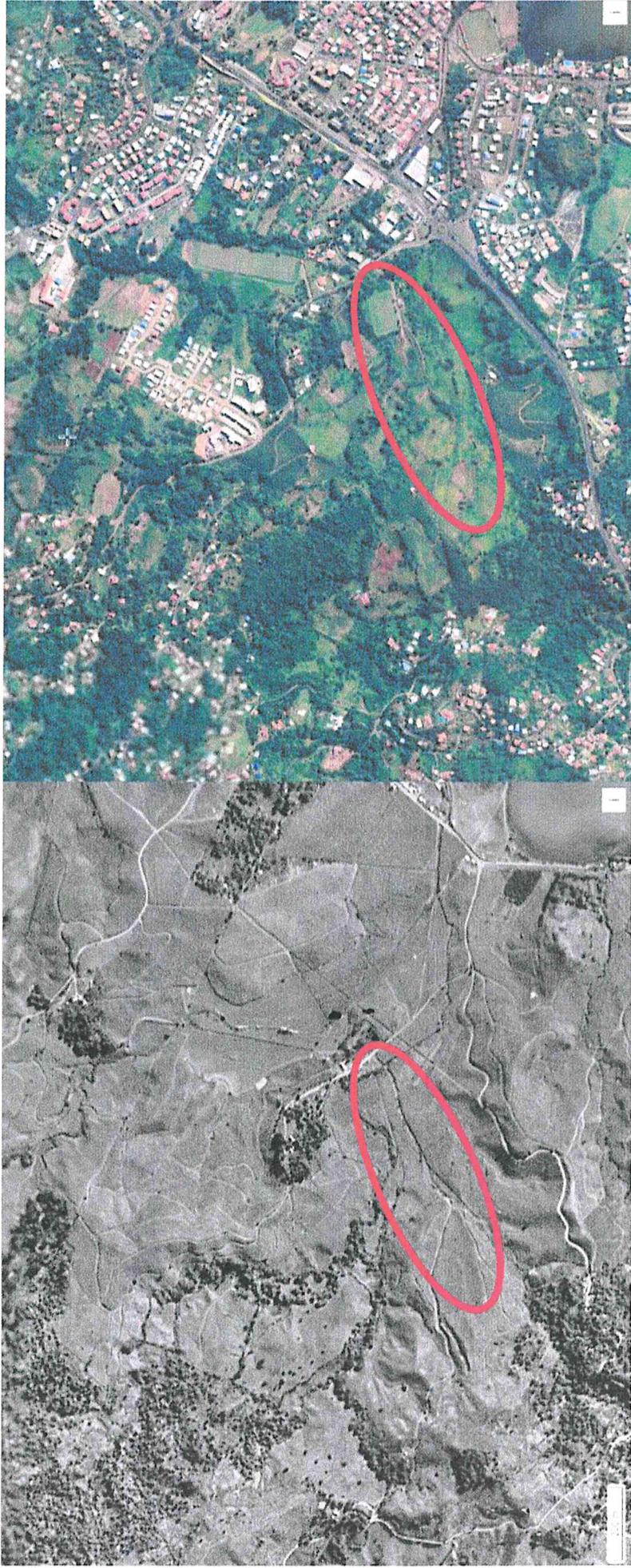


Figure 19 : Site d'étude en 1951 (à gauche) et en 2014 (à droite) (IGN Géoportail)

NOTE DE PRESENTATION DE L'AMENAGEMENT DU TERRAIN

I/ETAT INITIAL DU TERRAIN

Situation géographique. : Le terrain est situé à l'entrée Ouest du bourg du Robert, en aval de la RN1, à proximité du rond-point de Mansarde Catalogne et accessible par le chemin communal de Bois Neuf.

Situation cadastrale du terrain : voir les plans PA.1 et PA.3.1

- Le terrain concerné par le lotissement appartient actuellement à la société SODEXIM, en cours de promesse de vente à la sarl GUYASEC, qui souhaite y réaliser un lotissement d'activités non polluantes,
- Le terrain est composé des parcelles Section C n° 1147, 1148, 1149, 1686, 1688 .
- La superficie globale du terrain est 65.743 m², dont environ 9000 m² inconstructibles au titre du PLU 2007 et du PPRN révisé de 2013.

Situation historique des procédures d'urbanisme préalables.

- Le terrain a été mis en constructibilité en 1994 par la municipalité du Robert, ainsi que le terrain dit de Mansarde Catalogne Nord, situé à proximité, à l'est du chemin de Bois Neuf, avec la volonté municipale de faire face à une pression urbaine qui conduisait au développement de la ville le long de routes communales trop éloignées du centre bourg, sans aucune maîtrise collective.
- La ville a donc réalisé des PAZ sur ces terrains, qui ont été modifiés à la demande du SARF en cours d'établissement. Le dossier PLU a été ensuite établi, en 2002, et la mise en constructibilité définitive des terrains a été finalisée par la révision simplifiée de 2007.
- En 2008, un dossier de permis d'aménager a été préparé par les propriétaires fonciers, qui n'a été déposé qu'en 2010, suite à la crise de 2009. L'arrêt du permis d'aménager a été délivré le 11 octobre 2011.
- En 2013 un projet de multiplex cinématographique s'est positionné sur ce terrain et a obtenu une autorisation de la CDAC, et un arrêté de permis de construire a été délivré le 02/04/2015.
- L'examen du dossier de multiplex au cas par cas n'a pas nécessité d'étude d'impact.
- Le terrain a été considéré par l'ONF, depuis les premières demandes sur la friche agricole en 1996, comme non boisé. Le terrain a été soumis à une déclaration au titre de la Loi sur l'eau.

Situation réglementaire actuelle PLU/PPRN :

- Le terrain est donc aujourd'hui toujours soumis au règlement de la Révision simplifiée du PLU approuvée par le Conseil Municipal en date du 18.10.2007. Secteur 1AU-5 à vocation économique. COS = 0,60
- Le PPRN modifié en 2013 impacte un peu plus le lotissement que dans le dossier précédent de 2010, avec des zones inondables rouges modifiées et des zones oranges passées en orange/bleu, nécessitant des prescriptions pour permettre la constructibilité. Ces zones oranges/bleues sont de faible dimension et ne supporteront pas de construction. Une petite partie de la voie d'accès sera impactée, ainsi que l'ouvrage de franchissement de la ravine Voltaire, qui devra être transparent par rapport à une crue centennale.
- Les parcelles constructibles sur le bras nord, sont hors du secteur d'aléas inondation, elles respecteront la distance prévue au PLU. Les parcelles sur le bras sud, de la rivière Voltaire respecteront la bande globale de 40 m déterminée par l'étude hydraulique réalisée dans le cadre de la révision simplifiée. Cette bande inconstructible et la zone rouge d'aléas inondation se superposent pratiquement et sera donc respectée, dans le cas le plus défavorable.
- Les prescriptions établies par cette étude hydraulique réalisée en 2004 par le BCEOM, préconisant un reprofilage des ravines, qui modifie le parcours des cours d'eau, qui tentent généralement de retrouver leur fil naturel, n'étant plus préconisées aujourd'hui, des nettoyage d'embaeas, bois morts le long des berges des cours d'eau, seront réalisés lors des travaux de lotissement puis d'entretien des berges des ravines par les propriétaires.
- Le ralentissement du débit en cas de crue sera réalisé à travers le bassin d'orage prévu par la ville après accord de la demande d'autorisation. La rétention des eaux pluviales générées par l'imperméabilisation des sols occasionnée par le projet, sera gérée par des bassins de rétention sur les deux bassins versants du lotissement.
- Le dossier Loi sur l'eau actualisé redimensionnera précisément les capacités des bassins, initialement prévus à 261m³ et 582 m³.
- Concernant l'assainissement, la situation de la station d'épuration de Pontaléry s'étant clarifiée, le raccordement à l'assainissement collectif sera réalisé avec un poste de retournement vers Pontaléry.

Situation de la Végétation existante :

Le terrain, initialement agricole, est actuellement libre de boisement, et a fait l'objet d'un certificat de non boisement de la zone affectée à la constructibilité. Les arbres les plus denses sur le terrain sont principalement situés aux abords des ravines, et seront conservés et entretenus par les propriétaires, dans le cadre du règlement du lotissement. (PAPe devant respecter le PLU, et s'imposant aux acquéreurs)

Des haies vives de pâturage récent occupent le terrain agricole en friche seront partiellement conservées ou supprimées en fonction du tracé des voies. Les terrains privés seront végétalisés, à 25% de leur superficie, au titre du PLU. Toutefois, on peut présager que, la topographie du site étant très mouvementée, un grand nombre de terrains les plus pentus ne seront pas entièrement exploitables pour des installations d'activités. De ce fait l'ensemble du lotissement sera relativement végétalisé, pour une zone d'activité, apportant fraîcheur et agément à la fréquentation de celle-ci, que ce soit pour les entreprises ou les visiteurs.

En raison de cette complexité d'aménagement due à la topographie, la distribution de la constructibilité et des hauteurs se fera lors des acquisitions de terrains, en fonction des projets sur les différents terrains.

II/ AMENAGEMENTS PREVUS POUR LE TERRAIN :

1/ Aménagements du terrain

Les aménagements consistent dans la création d'un lotissement à vocations d'activités : activité artisanale non polluante, commerciale, activités médicales, services et bureaux, y compris logements de fonction en étages, hôtels, loisirs, etc...

• Le Lotissement comprend 24 lots, qui pourront être regroupés ou divisés si les besoins de la demande le nécessitent. Une quinzaine de parcelles ont une taille prévue entre 1000 et 2000m², en fonction de la topographie du site et afin de permettre des investissements compatibles avec les capacités des PME locales.

Les autres parcelles sont plus grandes, soit pour permettre l'implantation de plus grandes structures, soit parce que le relief plus pentu réduit naturellement leur constructibilité.

MAITRE D'OUVRAGE		ARCHITECTE URBANISTE		VILLE DU ROBERT - MARTINIQUE			DATE	DOSSIER	N° du plan
GUYASEC sarl 2, rue Case Negre.C/o SAFO 97232 LE LAMENTIN Tel : 0596.30 07 91 Email: sebastien.daire@groupeSAFO.com		EurI MB.LEOTURE, Architecture & Urbanisme 97 231 VERT-PRE Tel : 0696 33 49 39 E-mail : mbleoture@orange.fr		PERMIS D'AMENAGER DE MANSARDE CATALOGNE SUD NOTE DE PRESENTATION . page 1			30/11/2019	P.A.	2.1
							ECHELLE		

- La conception de cette zone mixte repose sur deux axes de voiries principales, desservant la majorité des lots. Elles seront traitées dans un esprit de boulevard urbain, avec une chaussée de 6m de large, permettant le croisement aisé des véhicules, un trottoir de 2m, sécurisant le parcours des piétons et permettant de réaliser un cariveau, de positionner les candélabres, etc....
- Les parcelles le long des voies devaient réaliser leur végétalisation (comprise dans les 25 % demandées au PLU) sur une bande de 2,50m, avant pose de clôture, engazonnée et arborée. Ceci dans le but de créer la perception d'un boulevard urbain, spacieux et accueillant grâce à l'ombre rafraîchissante des arbres.
- De petits immeubles de bureaux, services, ou commerces pourront compléter, en fonction de la voie dégradée sur la Baie du Robert, des équipements de type restaurant d'entreprise, Hôtel d'affaire, boutiques, bars et lieux y.c. logements de fonctions, dans le but d'éviter des zones mortes en dehors des horaires d'activités et de créer de l'animation diurne et une centralité de caractère urbain.
- Un cahier des charges du lotissement établi sur la base du P.A.E (projet architectural, paysager et environnemental), valant **règlement d'urbanisme** complète et remplace les règles déjà existantes sur le règlement du PLU du secteur, sans y déroger. Il est joint en Pièce Pa.10

2/ Organisation des aménagements, par rapport au voisinage :

- Les aménagements par rapport au voisinage consistent prioritairement en la création de la voie d'accès au lotissement, depuis le Chemin de Bois Neuf, qui permettra le passage pour les propriétaires des terrains enclavés en fonds de vallons.
- La voie principale longeant le fond des mornes, de direction parallèle à l'arrivée de la RN1, depuis le Lamentin, va donc constituer une voie de désenclavement urbain, qui apportera un allègement du trafic de la RN1, évitant surtout les manœuvres délicates d'entrées et sorties sur une route nationale à grand trafic. Une grande partie des circulations inter-quartiers entre Augrain, le Centre bourg, et ultérieurement Mansarde Catalogne Nord et Moulin à Vent traversera la zone d'activités et contribuera à sa fréquentation et à son activité.
- Les limites extérieures des lots sur le voisinage, seront végétalisées avec des haies vives, de manière à sécuriser les lieux par une barrière végétale de transition avec le milieu agricole en fonds de terrain ou le futur complètement de la zone d'activité voisine du terrain appartenant à la société Investissarde.

3/ Traitement des voies et des espaces collectifs

- La voie d'accès au lotissement sera réalisée en dehors de la zone non aedificandi sur la berge Sud du bras Nord de la rivière Bois Neuf. Son emprise totale sera de 10m (Chaussée : 6m, Trottoir côté cours d'eau et espace vert : 2m (y compris réseaux, éclairage public,) et 2m stabilisés permettant un talus végétalisé, côté terrain Investissarde.)
- Les voies du lotissement seront traitées en bitume enrobé, ainsi que les axes de retournement des véhicules en fin de voies. Elles seront réalisées au plus près des allimétrées du terrain et principalement sur les emplacements des anciennes traces agricoles, de manière à éviter au maximum les terrassements en déblais et remblais. Dans les endroits très pentus, le cahier des charges préconisera, dans la mesure du possible, des talutages naturels sécurisés par des plantations de vêtiver, aux racines verticales profondes, retenant l'humidité et stabilisant la terre. Les murs de soutènement en béton armé ou A-talus seront réservés pour les cas les plus délicats.
- L'emprise de la voie principale prolongeant la voie d'accès sera de 8 mètres au total, dont 6m de chaussée et 2 mètres d'accotements stabilisés et aménagés (trottoir, cariveaux en V, etc...) selon la configuration des lieux spécifiques du lotissement. (voir plans d'aménagement)
- L'emprise des voies secondaires sera également de 8m, et elles se termineront par une aire de retournement, qui sera traitée comme une placette urbaine, avec un calepinage simple d'inclusion de lignes de briques dans le revêtement bitumineux, ou peinture signalétique, pour matérialiser l'espace de détente, avec un ou deux bancs, poubelles, etc...
- L'ensemble des voies et espaces collectifs sera éclairé par des candélabres publics gérés, ainsi que la maintenance de tous les espaces et réseaux collectifs, par l'association syndicale du lotissement.

4/ Traitement végétal des espaces collectifs et privés. Définition des alignements des constructions

- Les espaces collectifs – y.c. sur emprise privée des lots, le long des boulevards - seront végétalisés, conformément au règlement du Lotissement. Des arbres à haute tige seront plantés dans le cadre des travaux de VRD. Les axes de retournement, traités en placettes, seront bordés d'arbres afin d'agrémenter la vie des usagers sur le site, offrant ainsi une petite aire de détente pour poses déjeuners.
 - Un cahier des charges du lotissement est réalisé, et joint à la présente demande, en complément au règlement du PLU, en ce qui concerne les implantations des constructions sur les lots, les alignements en bordure de voies, les positionnements éventuels des clôtures, à l'intérieur des propriétés privées, en fonction de la situation et topographie des lots, afin de maintenir un espace privé / public engazonné et arborisé, dans le but de créer une homogénéité de l'aménagement urbain de l'ensemble de la zone d'activités. L'association syndicale des co-loties aura à charge l'entretien de ces espaces privés.
- #### **5/ Aménagement des accès et des stationnements**
- L'accès sur le lotissement se fait par le Chemin de Bois Neuf, à l'angle Nord Est du terrain. Cet accès constitue de fait un aménagement structurant pour les usagers des terrains enclavés tout autour et pour un meilleur fonctionnement, allégé, de la RN1, ainsi que pour les terrains de la zone d'activités, rtiyovs à la RN1 et appartenant aux consorts Hayot. Un accès direct sur la RN1, à travers ces terrains contigus à la RN1, sera demandé en parallèle et en option au présent P.A. pour une meilleure accessibilité de la zone pour les habitants de la Côte Nord Atlantique de l'île.
 - Les stationnements des visiteurs se feront sur les différents lots, et seront aménagés par les propriétaires conformément au cahier des charges, et en respectant le règlement du PLU ; en particulier l'annexe 1 du PLU, indiquant le nombre de places à créer, en fonction des activités des diverses exploitations.
 - Les accès sur les lots privés seront réalisés aux emplacements les plus propices à un bon fonctionnement de la circulation générale. Les coffrets des réseaux seront implantés à proximité, de manière à permettre aux divers Etablissements de réaliser des entrées avec des murs intégrant harmonieusement les divers coffrets de raccordements.

6/ Traitement des constructions, clôtures, végétation en limite des terrains

Le Règlement du Lotissement précitera les règles édictées pour l'ensemble des propriétés des lots de la zone d'activité. Celles-ci concerneront essentiellement les implantations des constructions, en fonction de la topographie des lots, pour favoriser une harmonisation de la volumétrie générale des constructions, de la végétalisation en limites de lots, et une proposition d'harmonisation des clôtures et portails avec un style imposé, fournisseurs au choix.

7/ Equipements spécifiques à usage collectif

- Une signalétique permettant de situer les différentes activités dans la zone sera installée à l'entrée du parcellaire, avec coordonnées de toutes celles-ci.
- Il sera réalisé un local poubelle avec un mini tri sélectif pour les cartons, verre, métaux et plastiques, permettant aux engins de collecte des ordures, un travail aisé. Un point d'eau sera prévu dans le local, pour entretien régulier. Ce local sera positionné à proximité du passage quotidien des entreprises, afin d'y maintenir ordre et propreté. Ses caractéristiques seront ajustées aux besoins des services de CAP NORD ;
- Les propriétaires des lots seront tenus de faire appel à des professionnels pour l'enlèvement des déchets professionnels et des encombrants.

MAITRE D'OUVRAGE	ARCHITECTE URBANISTE
GUYASEC sarl 2, rue Case Negre.C/o SAFO 97232 LE LAMENTIN Tel : 0596.30 07 91 Email: sebastien.daire@gropesafo.com	Eurl MB.LEOTURE. Architecture & Urbanisme 97 231 VERT-PRE Tel : 0696 33 49 39 E-mail : mbleoture@orange.fr

VILLE DU ROBERT - MARTINIQUE			DATE	DOSSIER	N° du plan
PERMIS D'AMENAGER DE MANSARDE CATALOGNE SUD			30/11/2019	P.A.	2.2
NOTE DE PRESENTATION. page 2			ECHELLE	INDICE	

DEFINITION DU P.A.P.E. & SES PRESCRIPTIONS Valant REGLEMENT

I / PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER, ENVIRONNEMENTAL :

une volonté d' aménagement de qualité

La Loi CAP, dispose désormais de la nécessité de réalisation d'un projet Architectural, Paysager et Environnemental réalisé par une équipe pluridisciplinaire dont un architecte, pour les demandes d'autorisations administratives de permis d'aménager, - de superficies supérieures à 2500m² - , dans le but de réaliser des aménagements plus qualitatifs que dans le passé.

Dans le cadre du projet de Lotissement de cette zone d'activités non polluantes de Mansarde Catalogne Sud, mise en constructibilité à travers la Révision simplifiée du PLU de 2007, les études antérieures menées depuis 2008 à ce jour sur ce terrain ont été réalisées avec l'intervention et les réflexions de plusieurs bureaux d'études, environnementaux , spécialistes en V.R.D. et architectes.

Dans le contexte du changement climatique et de l'évolution des réglementations environnementales, notamment le PPRN, révisé en 2013, une attention particulière est apportée à la question des eaux pluviales et des risques d'inondation, ainsi qu'à la végétalisation des parcelles et au traitement des talus.

Le PLU a défini dans son règlement, des principes d'urbanisation qui ne pourront en aucun cas être dérogés par le présent règlement établi dans le P.A.P.E. (sauf modification du PLU)

II / PRINCIPES INCONTOURNABLES DU REGLEMENT DU PLU

Ces principes , dont les détails se trouvent dans le règlement du PLU , secteur 1AU 5, joint en annexe, sont les suivants :

- la révision simplifiée de 2007 a défini une zone non aedificandi d'espaces verts de 40 m, entourant les ravines au nord et au sud du terrain , de la rivière dite de Voltaire. Ces zones sont désormais globalement en zone rouge au PPRN révisé de 2013 et ne pourront pas comporter de constructions. Elles pourront néanmoins comporter des équipements d'occupation temporaire, hors évènements pluvieux, de type places de stationnement végétalisées sur les pourtours.
- constructions autorisées : équipements publics, lotissements pour les entreprises commerciales, artisanale ou des services, à usage de bureaux, à usage de restauration, à usage agricole.
- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : **5m** au moins en retrait des limites séparatives et de fond de terrain.
- implantation de constructions sur un même terrain : si elles ne sont pas contigües, elles doivent respecter **un recul de 5m** minimal. Cette distance est portée à 8m s'il existe des baies assurant l'éclairage des locaux à usage de bureaux.
- emprise au sol : l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain
- hauteur des constructions : mesurée à partir de la cote du Domaine public au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère) hors ouvrages techniques cheminées et autres superstructures.
La hauteur de tout point d'une construction ne pourra excéder **16m et/ou 6 niveaux (R+5)**
- obligation de clôture , doublée de plantations sur la totalité des limites séparatives.

- positionnement des citernes de gaz liquide ou de mazout : implantées hors visibilité de la voie publique
- stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré hors de la voie publique , sur le terrain propre à l'opération. L'annexe 1 au règlement du PLU définit le nombre de stationnements propres aux différentes activités économiques des établissements.
Une superficie moyenne de 25m² par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.
- espaces libres, plantations : 25% de la surface de la parcelle doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager.
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige au moins pour 4 places de parking.
- le COS (n'étant plus une donnée valide puisque les contraintes environnementales viennent s'imposer sur la constructibilité) : fixé au PLU à 0,60

III / PRINCIPES D'AMENAGEMENT ARCHITECTURAL, PAYSAGER, ENVIRONNEMENTAL (PAPE)

Les principes généraux qui ont conduit l'élaboration du projet architectural , paysager et environnemental découlent d'une analyse minutieuse du terrain en ce qui concerne ses caractéristiques physiques, son orientation cardinale, sa position par rapport à l'environnement proche, l'urbanisation communale et son développement prévu au PLU, les expériences locales de végétalisation d'espaces publics, de zones d'activités plus ou moins attractives en fonction des niveaux de prestation, etc...

A) DETERMINATION DU RESEAU STRUCTURANT DE VOIRIES

Le terrain dispose historiquement, d'un aménagement initial agricole, avec des traces encore aisément accessibles par les engins agricoles.

Ces traces ont sans doute été réalisées à des époques reculées, où l'observation minutieuse des lieux, leurs caractéristiques physiques étaient optimisées par un aménagement respectueux de la nature, en valorisant au mieux leurs potentiels : les accès étaient au plus proche du terrain naturel, les pentes les plus régulières possibles, donnant accès à de belles parcelles, homogènes, permettant des cultures variées en fonction des orientations et des pentes, les caniveaux d'eaux pluviales évitant les risques d'éboulements, etc...

Elles ont permis une perception du site en finesse. L'une des traces principales se prolonge vers l'ouest et le quartier d' Augrain. Elle sera rejointe à mi chemin, par la voie d'accès longeant le bras nord de la rivière, et constituera alors la voie de desserte principale du lotissement, passant progressivement de la cote altimétrique +11NMG à +25 NGM.

Il s'agit de la **voie structurante N°1** qui dessert directement 12 lots /24.

De cette voie , trois voies se partagent la desserte des 12 autres lots :

- la première, la **voie structurante n°2** , qui est parallèle à la façade Nord-ouest/Sud-est du terrain , en limite avec la parcelle Investissarde, se dirige vers la branche sud de la ravine qui borde la partie sud du terrain, et pourra donner accès, ultérieurement, à la RN1, à travers des terrains classés au PLU dans la zone d'activités. Elle dessert 7 lots , y compris le lot à vocation de traitement des réseaux d'eau pluviale et d'assainissement .

Cette voie va suivre au plus près possible l'altimétrie du terrain naturel, tenant compte de l'enfouissement des réseaux et problématiques de refoulement de l'assainissement.

- la seconde , **voie secondaire N°3** sur le flanc est du morne central du terrain, donnera l'accès à la parcelle sommitale du lotissement, disposant d'une vue magnifique sur la ville et la baie du Robert, ainsi que des accès secondaires plus aisés aux parcelles 22 et 24, leur permettant une meilleure valorisation foncière.

• la troisième **voie secondaire N°4** du lotissement, sur le pied Ouest du morne, desservira des entrées secondaires sur les lots 16 et 20 et desservira les lots 17.18.19 qui constituent ainsi un petit quartier exposé sud-ouest , au charme campagnard , s'étageant peu à peu en amphithéâtre, sur le flanc du morne,.

L'ensemble de ces voies satisfait aux règles du PLU, soit une emprise de 8m de large avec une chaussée de 2 x 3m = 6m et un bas côté de 2m de large, traité en trottoir de 1,20m, séparé de la chaussée par un caniveau en V, (détail technique plus fonctionnel et qualitatif que les bordures de type T2) puis une bande de 0,80m correspondant au passage des réseaux, positionnement des candélabres, etc ...

B) PRINCIPES DE L'AMENAGEMENT ARCHITECTURAL, PAYSAGER, ENVIRONNEMENTAL

La grosse difficulté d'aménagement d'un lotissement tient à l'hétérogénéité de constructions futures qui viendront s'y implanter et qui n'est maîtrisable par aucun règlement car il n'y a plus d'uniformité de matériaux, de modes constructifs depuis plus de cent ans et de styles locaux, par époque : différences de styles architecturaux, de formes, de volumes, matériaux ,couleurs, alignements irréguliers, constituent les villes d'aujourd'hui, dans leur mondialisation (sauf lotissements résidentiels luxueux où, soit les travaux d'infrastructures sont très importants, et les superficies foncières très grandes, soit la conception architecturale est faite dès l'origine dans sa globalité)

Pour pallier à cette difficulté, il est nécessaire d'imposer une homogénéité volumétrique, d'ambiance paysagère entourant les voies structurant le lotissement, pour créer une ambiance de boulevard urbain, fil conducteur tout au long de la diversité des constructions futures qui seront réalisées.

Création d' UN BOULEVARD URBAIN:

Le choix économique de proposer des parcelles de petites tailles pour en permettre l'acquisition par des PME locales (6 de 1028m² à 1300m² , et 9 de 1300 à 2000m²) montre à l'analyse et dans les simulations, que les exigences du PLU en ce qui concerne les prospects aux limites (5m), ainsi que la végétalisation minimum de 25% de la parcelle, plus une limitation à 50% d'emprise au sol est parfois quasi impossible à respecter si l'entreprise souhaite pouvoir tourner autour de son bâtiment en véhicule et s'il a un besoin important de stationnements en fonction de la superficie de plancher qu'elle est autorisée à construire sur 5 à 6 niveaux.(fonction des hauteurs d'étages, selon les activités)

.REGLE N°1 de l'aménagement

En conséquence, le premier principe d'homogénéité est celui d'imposer à tous les lots de **réserver une bande végétalisée de 2,50m de part et d'autre de toutes les voies du lotissement**, appartenant aux différents co-lotis, mais comptabilisés dans les 25 % de végétalisation exigée, et ouverts à l'espace public des voies.

Cette bande entourera donc les voies et leur trottoir d'un côté , elle sera engazonnée et planté d'arbres à haute tige. Les travaux de préparation de cette plate-bande et la végétalisation initiale relèveront des travaux d'infrastructure du lotissement.

Ceci pour en garantir la réalisation dans le même temps de création que les infrastructures, afin de conférer au lotissement un caractère urbain , avec des entrées positionnées en fonction des ventes de lots connues, - les autres étant déterminées par avance, de manière à pouvoir positionner les différents compteurs dans les murs d'entrées et portails des entreprises ;

Cette mesure d'aménagement, qui représente un coût non négligeable de l'aménagement , répercuté sur tous les acteurs, apportera une qualité environnementale très rare dans les zones d'activités locales, et lui confèrera une attractivité qui se répercutera sur sa fréquentation et ses activités.

REGLE N° 2 de l'aménagement

• **Les clotures seront positionnées à l'intérieur des parcelles, à la distance de 2,50m du bord de la chaussée ou de la zone du trottoir, pour ouvrir l'espace végétalisé à l'espace public du Boulevard**

Quelques modèles types de clotures pour les façades sur rue, seront proposés en annexe de ce cahier, fournisseurs au choix des entreprises, pour, si possible, choix unique déterminé par l'association syndicale pour l'ensemble du lotissement .

• Pour en assurer l'entretien, **la gestion collective de ces espaces verts par l'association syndicale sera une nécessité pour le maintien d'une qualité environnementale** de la zone d'activités.

• Cet espace dédié à la fréquentation publique de la zone d'activité devra donc avoir une **végétalisation correspondant à l'échelle du site et des équipements** qu'elle va recevoir :

La hauteur maximale des constructions étant fixée assez haut au PLU, 16m, la hauteur moyenne des arbres de haute tige devrait être d'au moins 10 à 15 m pour représenter une volumétrie assez imposante pour être perçue en premier lieu et avoir une superficie d'ombrage permettant d'agrémenter les parcours piétonniers sur les trottoirs, et faire profiter de cette ombre les places de stationnement situées, lorsque tel est le cas, juste derrière la clôture de la bande engazonnée.

REGLES N° 3 de l'aménagement : qualités environnementales de la végétalisation

Conformément au PLU, **cette clôture devra être doublée d'une haie vive**, plantée d'espèces végétales variées, se touchant les unes les autres, et régulièrement taillée à 1,20m, pour une bonne densité , favorisant la promenade des insectes auxiliaires (polinisateurs garantissant de bonnes récoltes en cas d'arbustes à baies comestibles) tout au long de ce couloir de biodiversité.

Deux propositions totalement différentes sont faites au niveau des arbres : la première est un choix qui a aujourd'hui démontré ses qualités adaptées à notre climat, dans des espaces publics et de stationnements, **le pongamia pinnata, ou arbre de pongolote**. (origine La Réunion, Polynésie, mais très cultivé par les pépiniéristes locaux)

Arbre de taille moyenne de 15 à 25m et à feuillage quasi persistant, il résiste à des températures de 27 à 38°C. et réside en zones tropicales ou subtropicale humide, mais est résistant à la sécheresse (annoncée pour notre île dans les projections liées au changement climatique), et résistant aux mauvais sols.

Son huile était traditionnellement utilisée en médecine et il fait l'objet de nombreux programmes de plantations en Inde, en Afrique, pour la production d'huile végétale ou de biofuel.

Son intérêt principal est l'épaisseur de son couvert végétal et de l'ombre produite, sa souplesse à la taille en ombrière et sa résistance, ainsi que le peu d'entretien nécessité par son feuillage quasi persistant. Son racinage n'est pas horizontal et non destructeur des chaussées et trottoirs environnants

En alignement, il produit un effet de masse végétale et est parfaitement adapté à la création d'un boulevard urbain.

La deuxième proposition est celle de palmiers , plus spectaculaires, conférant un caractère exotique et tropical au site, mais dont le principal inconvénient est l'entretien des palmes à ramasser régulièrement.

Les choix de palmiers peuvent être nombreux, dans les variétés dont la hauteur adulte va de 9m à 15m, de préférence avec un tronc assez épais pour ne pas paraître frêle dans la volumétrie du boulevard (13m d'espace perceptible) : wodyetia bifurcata, (10m environ) syagrus ramanzoffiana (12m) Pritchardia pacifica (15m bien adapté à la Martinique) et bien d'autres encore chez les pépiniéristes locaux.

Le choix final de la végétalisation sera effectué lors des études de projet du Lotissement, en fonction des critères de montage opérationnel de l'opération et sondages réalisés par la commercialisation .

Les espaces collectifs de détente :

1/ les espaces verts le long de la branche nord de la rivière Voltaire :

Le boisement existant le long de la rivière sera préservé et les espaces verts qui le séparent du trottoir de la voie d'accès seront engazonnés. Leur superficie est largement plus importante (+4000m²) que les 40m² x nombre de lots , 24 = 960m² exigés au PLU.

La Ville du Robert a spécifié dans son règlement de PLU qu'elle souhaitait que ces espaces libres paysagers fassent l'objet d'un plan d'ensemble à approuver au préalable par les services appropriés de la ville. Les arbres bordant le cours d'eau, nombreux et non entretenus à ce jour, seront débroussaillés et taillés si besoin, afin d'embellissement du sous-bois. Un sentier encaillassé bordé de quelques obstacles sportifs en bambou pourra agrémenter la promenade le long de ce très beau petit cours d'eau, Le long de la voie, seront plantés les arbres choisis pour l'ensemble du lotissement .

2/ les aménagements de placettes dans les aires de retournement des voies secondaires.

En extrémités des voies secondaires du lotissement, les retournements de véhicule ne seront pas fréquents puisque les stationnements et manœuvres de sorties sont sur les parcelles privées. Il est donc judicieux de détourner partiellement l'usage de ces aires libres, pour y créer un effet visuel de placette, avec quelques arabesques linéaires colorées au sol, deux ou trois bancs publics sous les arbres entourant l'aire de retournement. Ces lieux extérieurs permettront d'agrémenter les pauses déjeuner des travailleurs sur le site, lieux de partages ou de détente pour couper le rythme des journées de travail.

REGLE N°4 de l'aménagement (règle plus contraignante que le PLU)

• Les Alignements sur boulevard : la question des alignements sur le Boulevard est complexe et contraignante et doit être réalisée de manière raisonnable, secteur par secteur, en fonction de la topographie des parcelles.

1° cas : le long de la voie principale structurante : cette voie traverse un relief tourmenté, depuis l'angle nord du terrain, au niveau de la voie d'accès, jusqu'au bout du terrain . Les parcelles au nord de la voie sont plus grandes que celles au sud, dont la profondeur est de plus, contrainte par une forte déclivité vers la ravine sud.

En conséquence, et afin que les entreprises acquéreurs de parcelles puissent réaliser leurs projets correctement, il est conservé une distance d'alignement de 5m de part et d'autre de la voie globale d'emprise de 8m (6m chaussée+ 2m trottoir&réseaux)

2° cas : le long de la voie secondaire n°3, au pied du versant est du morne, la même règle est appliquée, du fait d'une pente assez forte du terrain, qui rend la constructibilité plus difficile.

3° cas : le long de la voie secondaire n°4, au pied du versant ouest du morne, la même règle de 5m au bord du trottoir est appliquée le long du lot 20, mais les 5 m d'alignement sont décalés à partir de la bande végétalisée de 2,50m côté ouest, côté où le terrain monte, afin de favoriser l'implantation de stationnements directement contre l'espace végétalisé.

4° cas : le long de la voie secondaire n°2 (qui est déjà structurante par le nombre de lots qu'elle dessert, et qui sera nécessairement raccordée ultérieurement à la RN1)

Sur le côté est de la voie :

Afin de mutualiser les espaces verts, comprenant les superficies de parkings qui seront végétalisés pour obtenir le pourcentage de 25%, les parcelles n'étant pas très grandes , les places de stationnement seront collées directement à la clôture, contre l'espace vert planté d'arbres à haute tige, et une voie permettra les manœuvres sur une largeur de voie de 5,80, soit une limite d'alignement des constructions à une distance de 10,80m de la clôture.

Sur le côté ouest de la voie :

La limite d'alignement de la constructibilité est placée à 5m à l'intérieur de la clôture , le stationnement étant reporté sur l'arrière, pour des entreprises préférant favoriser la perception de leur façade d'entrée.

REGROUPEMENT DE PARCELLES par une même entreprise :

Toutes les règles du PLU et du présent règlement s'appliquent.(25% végétalisation, E.sol < 50% de la parcelle, stationnements , alignements sur voies, etc...)

Dans le respect de ces règles , les constructions à cheval sur deux parcelles bénéficieront de la disparition du trait de limite entre les parcelles et pourront construire en continuité à l'intérieur des limites de constructibilité du regroupement, formant une nouvelle unique parcelle.

DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET DE TRANSITION ECOLOGIQUE

La démarche architecturale, paysagère et environnementale qui a prévalu à la conception du lotissement a pour but de créer un lieu de vie urbaine lié aux activités économiques, plus confortable quant à ses accès ombragés, , ses parkings végétalisés, ses lieux de détente aménagés et entretenus.

La démarche des porteurs de projets qui viendront s'y implanter devra également s'impliquer dans cette dynamique de création d'un lieu urbain en résilience avec le changement climatique qui commence à produire ses effets, en respectant ces efforts de citoyenneté et de solidarité insufflés dans les aménagement globaux.

Il est donc demandé aux porteurs de projets, d'analyser leurs choix d'aménagement de leur parcelle sous l'angle de leur contribution à la limitation du réchauffement climatique et à l'émission des gaz à effet de serre :

• Concernant les terrassements et les talutages :

- Optimiser les caractéristiques topographiques de leur parcelle, en réalisant le moins de terrassements possibles, en utilisant une pente forte pour superposer les stationnements en sous-sol et les activités en étages,
- Favoriser prioritairement le choix d'un talutage stable de pente 2/3 si le terrain et le projet le permettent, planté en végétal pour le végétaliser, retenir l'humidité et empêcher les éboulements.
- Solution intermédiaire, les A – Talus permettant la végétalisation , et en dernier : le mur de soutènement.

• Concernant les emprises au sol des projets :

- Réduire au maximum l'emprise au sol de la construction, le règlement du lotissement autorisant la construction de bâtiments de 16m de hauteur. (R+2 sans nécessité d'ascenseur) La compacité de l'enveloppe d'un bâtiment réduit par l'architecture les apports climatiques.
- De même les revêtements de sol à la périphérie des bâtiments ne doivent ni réfléchir le rayonnement solaire vers le bâtiment, ni contribuer à un échauffement de l'air ambiant autour de celui-ci. Si possible le sol fini doit être protégé de l'ensoleillement direct sur au moins 3m de large.

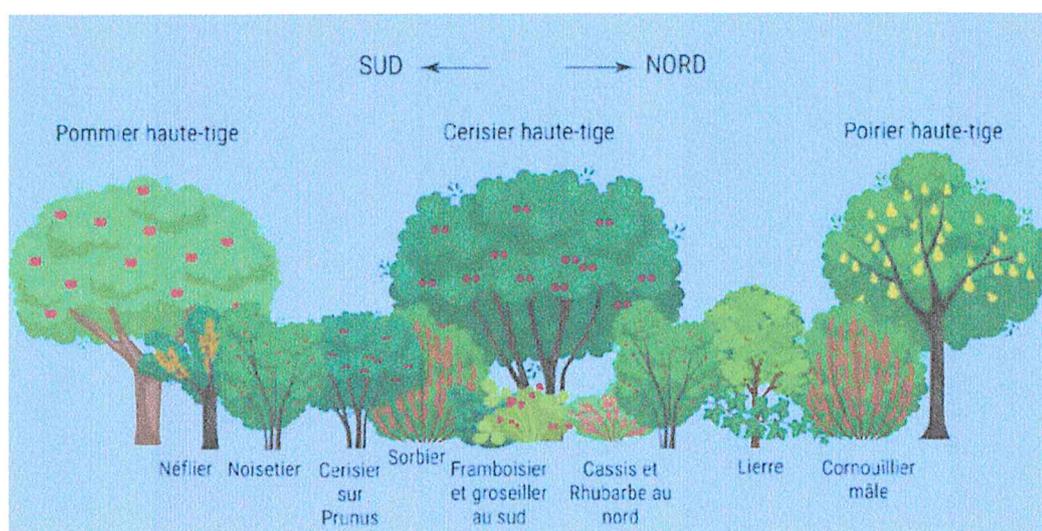
• Concernant les stationnements :

- Favoriser les places de stationnement engazonnées, permettant une non imperméabilisation du sol, et de moindres risques d'inondations sur les zones littorales et leurs bourgs, en cas d'évènements pluvieux importants. Et la végétalisation capte du CO2 ;

- Pour ce faire, se rapprocher obligatoirement d'un professionnel pour la réalisation, afin de respecter les règles de bonne mise en œuvre : drainage par caillasse + matière organique, + remplissage plus fin 50/50 sable/compost. Compactage. Et mélange fin avec les graines au niveau supérieur .

• **Concernant la végétalisation des parcelles :**

- Ces terrains étant issus d'anciennes friches agricoles, et donc peu arborés, sur toutes les parcelles suffisamment grandes, la plantation d'arbres sera favorable à l'environnement immédiat : moins de risques de glissements de terres, moins d'humidité dans le sol, plus de fraîcheur de l'air ambiant, moins de pollution de l'air, et pourquoi pas, des fruits frais en abondance en retour .
- Quelques exemples de modes de plantations de vergers avec des haies en permaculture, favorisant la biodiversité et continuités biologiques limitant les prolifération des insectes et autres "nuisibles" par leurs prédateurs.



Haie fruitière multi – étagée.
(zone climat tempéré => à réaliser avec des arbres fruitier tropicaux)

• **Concernant les constructions thermiquement et énergétiquement performants :**

- Veiller à la protection solaire des baies vitrées et fenêtres,
- Isolation thermique des murs,
- protection solaire des toitures par isolation ou combles fortement ventilés.
- Favoriser les auvents horizontaux , balcons protégeant les façades.
- Favoriser l'utilisation du photovoltaïque pour réduire la consommation d'énergies fossiles,
- Limiter la surconsommation d'eau potable, récupération des eaux pluviales, etc...

Annexes : annexes 1 au PLU de 2007 et à celui en cours de validation de 2013

Modèles de principe de clotures de façades sur rue, et portails assortis., style urbain, à barreaudage classique, ou plus rural, à barreaudage type végétal, style bambou.

**RELEVÉ DES PARCELLES ET SUPERFICIES
TERRAIN ZONE D'ACTIVITES DE MANSARDE CATALOGNE SUD**

Propriétaire	Parcelle n°	Statut	Surface (m2)		inconstructibles
			constructibilité	au CADASTRE	
SODEXIM promesse vente à GUYASEC	1147	Non Constr.	3 216	PLU	3 216
	1688	Non Constr.	5 685	PLU	5 685
	1148	Constructible	102	PPRN	102
	1149	Constructible	888	PPRN	888
	1686	Constructible	55 852	55 852	
			65 743	55 852	9 891

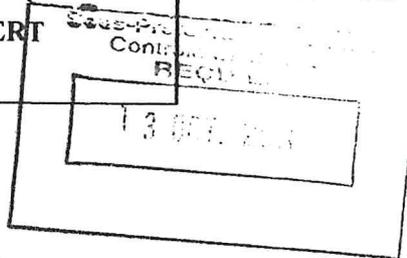
SUPERFICIES TERRAINS LOTISSEMENT ZA MCS (m2)

N° LOTS	Superficie TOTALE LOTS	SUPERFICIE Construct. par LOT	SUPERF. Inconstructible par LOT	SUPERFICIES VOIES y.c.trottoirs	SUPERF.minim. Espaces Verts privés: 25% Lots	Superficie E. sol PLU max(50%)
LOT 1	2010	2010			502,5	1005
LOT 2	1261	1261			315,25	630,5
LOT 3	1268	1268			317	634
LOT 4	1790	1790			447,5	895
LOT 5	1716	1716			429	858
LOT 6	—	—	—		—	—
LOT 7	1613	1549	64		403,25	806,5
LOT 8	1583	1583			395,75	791,5
LOT 9	1810	1810			452,5	905
LOT 10	3610	2973	637		902,5	1805
LOT 11	2096	1524	572		524	1048
LOT 12	1768	1099	669		442	884
LOT 13	1657	1028	629		414,25	828,5
LOT 14	1769	1072	697		442,25	884,5
LOT 15	2298	1604	694		574,5	1149
LOT 16	1310	1310			327,5	655
LOT 17	1262	1262			315,5	631
LOT 18	1720	1720			430	860
LOT 19	2322	2322			580,5	1161
LOT 20	2026	2026			506,5	1013
LOT 21	2400	2400			600	1200
LOT 22	4140	4140			1035	2070
LOT 23	4130	4130			1032,5	2065
LOT 24	5513	4294	1219		1378,25	2756,5
Total LOTS	51072	45891	5181		12768	25536
Voie structurante 1(Augrain)				5256		
Voie structurante 2 (-> RN1)				1649		
Voie secondaire 1				651		
Voie secondaire 2				705		
TOTAL VOIRIE.Trottoirs				8261		
Espaces verts collectifs				4163		
Lot collectif Assainisseme			705	1712		
			705	5875		
			pont/rivière	-170		
TOTAL SUPERFICIES		46596	5181	13966		65743

Annexe pour INFO } Exemplaire 1 / fourni par les fichiers si besoin utiles exemplaire

MAIRIE ROBERT	PERMIS D'AMENAGER DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
--------------------------	--

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence Dossier N° PA 972222 11BT001
Déposée le 02/02/2011 Complétée le 16/05/2011		
Par :	SARL SODEXIM	Nbre de lots : 31
Demeurant à :	Im. SCI Lido Z.I. Acajou Californie 97232 LE LAMENTIN	26 10 11 23477
Représenté par :	Messieurs HAYOT Dominique et Gérard	lex. → PA + lex. Destination dom. Actim.
Pour :	La réalisation d'un Lotissement pour une Zone d'Activités de 31 lots + voirie	Commerces / Bureaux services
Sur un terrain sis à :	MANSARDE CATALOGNE SUD 97231 ROBERT C 1147, 1688, 1148, 1149, 1686	- copie ALC



Maire :

- Vu la demande de permis d'aménager susvisée.
- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 435-1 et suivants.
- Vu Le code de l'urbanisme, et notamment l'article R 315-32, R 315-36 et suivants
- Vu le PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 01/08/2002 puis modifié par délibération du Conseil Municipal du 03/10/2002 et transmis au contrôle de légalité le 14 octobre 2002.
- Vu la révision simplifiée du PLU approuvé le 18/10/2007
- Vu le Plan de Prévention des Risques naturels approuvé par arrêté préfectoral n° 040310 en date du 6 février 2004 et notifié à la ville le 15 mars 2004
- Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du SMEM en date du 18/03/2011
- Vu l'avis favorable de la Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt en date du 01/04/2011
- Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du SICSM concernant l'eau potable en date du 01/04/2011
- Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du SDIS en date du 01/04/2011
- Vu le récépissé de dépôt en Préfecture de la Région Martinique de la déclaration Loi sur l'Eau en date du 13/05/2011
- Vu l'engagement du Gérant de la société SODEXIM Monsieur HAYOT Dominique du 15/01/2011
- Vu l'engagement de l'architecte Monsieur LEOTURE Charles en date du 15/03/2011
- Vu le récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau concernant le lotissement fourni par les services de la DEAL en date du 11/07/2011
- Vu le cahier des charges valant règlement du lotissement
- Vu l'étude des bassins versants en cours

ARRETE

ARTICLE 1 : Le Permis d'aménager est accordé sur la parcelle sise à MANSARDE CATALOGNE SUD cadastrée section C n°1147, 1688, 1148, 1149, 1686 d'une superficie de 65 743m²

ARTICLE 2 : PHASE DE REALISATION

L'opération consiste à viabiliser les parcelles pour la réalisation de 31 lots et voirie avec possibilité de regroupement, à vocation économique :

Commerciale ; artisanat propre, services, bureaux tertiaire et activités médical, restauration, hôtel d'affaires, logements de fonction, équipements publics, constructions à usage agricole, etc...

ARTICLE 3 : COMPOSITION ET SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

- La surface hors œuvre maximale autorisée dans le lotissement est égale à 34 105 m²
- Elle sera répartie en application du tableau joint au règlement annexé au présent arrêté.
- Le lotisseur fournira aux attributaires de lots, en vue de sa mention dans l'acte de vente ou de location l'indication de la surface hors œuvre nette constructible sur son lot.
- Dans le cas de regroupement de parcelles pour la réalisation d'un projet urbain structurant le quartier et nécessitant une SHON supplémentaire, celle-ci sera attribuée au cas par cas, en fonction du projet présenté, avec certificat par le lotisseur lors de la vente du terrain.

ARTICLE 4 : PRESCRIPTIONS

- Les prescriptions émises par le SMEM dans son avis du 18/03/2011 et dont copie est jointe au présent arrêté devront être strictement respectées.
- Les prescriptions émises par le SICSM dans son avis du 01/04/2011 et dont copie est jointe au présent arrêté devront être strictement respectées.
- Les prescriptions émises par le SDIS dans son avis du 01/04/2011 et dont copie est jointe au présent arrêté devront être strictement respectées.

ARTICLE 5 : TRAVAUX INTERNES ET EQUIPEMENTS PROPRES

La réalisation des travaux de viabilité devra être conforme aux dispositions du programme et des plans de travaux d'équipement annexés à la demande.

Le lotisseur devra en outre :

- 1- Prendre en charge le financement des travaux d'électricité nécessaires à la réalisation de l'opération conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.
- 2- Prendre en charge la réalisation et le financement des installations de télécommunication.
Les études et travaux seront menés avec l'aide technique de France Télécom.
- 3- Il devra être mis en place des poteaux incendie normalisé (ayant un débit d'au moins 17 litres/seconde) en nombre suffisant, pour que la construction la plus défavorisée n'en soit pas éloignée de plus de cent cinquante mètres.
- 4- Il devra créer un réseau d'eau spéciale pour lutter contre l'incendie

A l'achèvement des travaux, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être adressée, à la Mairie, par le lotisseur.

ARTICLE 6 : DELAI DE REALISATION

Les travaux, dont le programme approuvé est annexé au présent arrêté, devront être entrepris **dans le délai de 2 ans** à compter de la date de la notification du permis d'aménager. A défaut, le présent arrêté sera caduc, sous réserve des dispositions de l'article R. 424-21 du code de l'urbanisme. (Prorogation).

Lors de l'ouverture du chantier le lotisseur devra obligatoirement adresser à la Mairie une déclaration d'ouverture de chantier en 3 exemplaires.

ARTICLE 7 : CERTIFICAT D'ACHEVEMENT ET DELIVRANCE DES PERMIS DE CONSTRUIRE

La vente des lots pourra intervenir après exécution de tous les travaux prescrits par l'arrêté de lotir, ou après exécution de tout ou partie des travaux dans les conditions prévues à l'article R 442-13 du Code de l'Urbanisme.

La délivrance des permis de construire pourra intervenir à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constatée conformément aux articles R462-1 à R462-10 du même code et après le dépôt de la DAACT finale.

ARTICLE 8 : ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le traitement des eaux usées s'effectuera par fosses septiques individuelles par lots et traitement collectif par le lotisseur avant rejet dans le milieu naturel, conformément au récépissé de la déclaration loi sur l'eau.

Chaque acquéreur sera mis dans l'obligation de mettre en place un système de prétraitement sur sa parcelle pour les eaux vannes et les eaux ménagères, et une station de traitement d'une capacité de 400 équivalent-habitants sera réalisée pour traiter les effluents avant rejet en aval dans la ravine principale de Bois Neuf par l'intermédiaire d'une canalisation de 300 ml environ. Cette installation est destinée à être reconvertie en poste de refoulement lorsque la station d'épuration de Pontaléry sera mise en place.

ARTICLE 9 : BASSINS DE RETENTION DES EAUX PLUVIALES

Une déclaration préalable spécifique devra être déposée avant la réalisation des bassins de rétention accompagnée des études nécessaires. Les deux bassins de rétention destinés à compenser l'imperméabilisation induite par l'aménagement devront avoir un volume utile au moins égal à ceux indiqués dans le dossier de déclaration (respectivement 186 et 415 m³), conformément au récépissé de la déclaration loi sur l'eau.

ARTICLE 10 : AUTORISATION DE VOIRIE

Le pétitionnaire devra se rapprocher du service routier de la ville afin d'obtenir une autorisation d'aménagement de l'accès à la voie communale

ARTICLE 11 : ASSOCIATION SYNDICALE

Le lotisseur devra informer l'association syndicale de la date retenue pour la réception des travaux du lotissement prévus à l'article 5 et il devra ultérieurement lui communiquer les procès-verbaux de réception des travaux et de levée des réserves

ARTICLE 12 : REGLES D'URBANISME

Sous réserve de l'application des dispositions de l'Article R 442-6 et suivant du Code de l'Urbanisme et des règles plus restrictives figurant au règlement annexé au présent arrêté, les diverses autorisations d'occuper le sol seront conformes aux dispositions d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune.

Le règlement fixant les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement est annexé au présent arrêté.

Des autorisations de construire ne pourront être délivrées ultérieurement que si elles respectent ces règles. Elles ne pourront être refusées sur la base de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement, et ce dans un délai de **cinq ans** à compter de l'achèvement du lotissement.

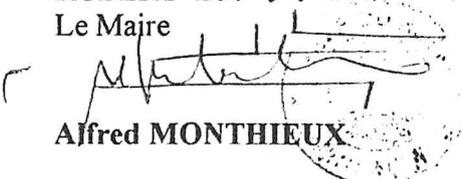
Ce règlement cessera de s'appliquer au terme de dix ans à compter de la délivrance de la présente autorisation, sauf si les 2/3 des propriétaires détenant ensemble les ¾ de la superficie, ou les ¾ des propriétaires détenant ensemble les 2/3 de la superficie, en font la demande.

ARTICLE 13 : PUBLICITE

Ampliation du présent arrêté et les documents y annexés seront transmis à toutes personnes ou services chargés de son application.

Mention de l'autorisation de lotir devra être affichée sur le terrain, de manière visible à l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la présente décision, et pendant toute la durée du chantier.

Dans les huit jours de la délivrance de l'autorisation de lotir un extrait de cette autorisation sera publié, par voie d'affichage, à la Mairie, pendant deux mois.

ROBERT Le : 11 OCT.
Le Maire

Alfred MONTHIEUX

CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE :

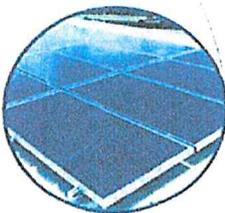
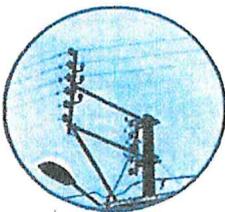
Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE:** les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.
- **DUREE DE VALIDITE :** L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
 - soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
 - soit déposée contre décharge à la mairie.
- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus



Syndicat Mixte
d'Electricité
de la Martinique

Centre d'affaires Agora
Av. de l'Elang Zabricot
Bât. A - 3ème étage
BP 528
97206 Fort-de-France Cedex

Fax : 0596 50 63 04
Site Internet : www.smem.fr

Administration
☎ 0596 48 40 86
✉ secretariat@smem.fr
Technique
☎ 0596 48 40 87
✉ technique@smem.fr
Développement
☎ 0596 48 02 48
✉ secretariat.dev@smem.fr

COURRIER ARRIVÉ
23 MARS 2011
Service Urbanisme
VILLE DU ROBERT

Fort de France, le 18 MARS 2011

Monsieur le Maire
de la commune du ROBERT
Hôtel de ville
97231
LE ROBERT

Vu pour être annexé à
mon arrêté en date du
11 OCT. 2011

VILLE DU ROBERT

DIRECTION TECHNIQUE

Interlocuteur : Jean-Pierre MADKAUD, Directeur Technique
☎ : 0596.48.40.88 ☎ : 0596.50.63.04
Courriel : madkaud.jp@smem.fr

Nos Réf : SG / 2011 - 452 ST / VD - JPM - MV
Objet : Avis sur instruction CU / AU

Monsieur le Maire

En réponse à votre consultation en date du :

24/02/2011

Concernant le dossier N° : PA 972 222 11 BT 001

Demandé par : SARL SODEXIM EMILE

et le projet référencé ci-dessous

Commune : LE ROBERT

Quartier MANSARDE CATALOGNE

Section : C

Parcelle(s) n° 1147 -1688 - 1148 -1149- 1686

Conformément aux règlements en vigueur et aux éléments connus à ce jour et contenus dans ledit dossier, veuillez trouver ci-après les suites technique et financière pouvant être données à cette demande :

Les prestations indiquées sont à prévoir, sous réserve de modifications ultérieures ou non réalisées à ce jour, pour permettre l'aménagement du réseau public de distribution d'électricité au droit de la parcelle du pétitionnaire et la délivrance d'un courant de bonne qualité, compte tenu de la puissance maximum à souscrire indiquée sur la fiche technique (puissance estimée faute d'indication supplémentaire). Les prestations nécessaires au branchement effectif doivent être définies directement avec EDF Martinique.

Construction d'une extension au réseau public de distribution d'énergie (extension et/ou renforcement)

> Sur des emprises publiques ou mises à disposition par pétitionnaire (exple : création poste DP)

pour un coût aujourd'hui estimé à : 198 500,00 € TTC

> sur des emprises non-publiques :

pour un coût aujourd'hui estimé à : 0,00 € TTC

Soit un montant total estimé à : 198 500,00 € TTC

Nota : Ce montant est une estimation établie en tenant compte de l'état actuel du réseau et pourra être réactualisé, en cas de modification de la teneur de votre demande, ou d'évolutions techniques importantes portées, sur le dit réseau, entre ce jour et votre approbation.

Et ce, suivant les conditions de financement prévisionnel décrites ci-après :

Montant total recettes prévisionnelles 198 500,00 €TTC

Participation Pétitionnaire sur renforcement et/ou création de poste 119 100,00 €TTC

Participation Pétitionnaire sur extension sur domaine public 0,00 €TTC

Participation SMEM sur renforcement et/ou extension sur DP 79 400,00 €TTC

Compte tenu du délai nécessaire à la réalisation d'opération, quelque en soit sa nature, sur le réseau de distribution d'énergie électrique, il est impératif que vous nous fassiez connaître la suite que vous réserverez à cette demande.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Le Président

Victorien DRAME

Document destiné exclusivement à la commune. Il ne doit en aucun cas être communiqué au pétitionnaire.



FRM DT 09 - Formulaire instruction AU & CU - Version n° 02

Réceptionné au SMEM le 24/02/2011 Date limite renvoi : 26/03/11

CERTIFICAT URBANISME OPERATIONNEL
 AUTORISATION D'URBANISME Votre numéro de dossier AU : PA 972 222 11 BT 001 Déposé le 02/02/11

Service instructeur ou Collectivité : VILLE DU ROBERT
 Commune du projet : LE ROBERT
 Interlocuteur du dossier : MONIQUE JOCELYNE
 Téléphone : GSM Fixe 0

Adresse du projet
 Numéro : 0 Voie : 0
 Lieu - dit : MANSARDE CATALOGNE Commune : LE ROBERT
 Section Cadastre : C
 N° de Parcelle(s) : 1147 -1688 - 1148 -1149- 1686

Adresse du demandeur
 Nom : SARL SODEXIM Prénom : EMILE
 Adresse actuelle : ZI ACAJOU CALIFORNIE
 Code postal : 97232 Ville : LE LAMENTIN
 Téléphone : GSM 0 Fixe 0

Réseau à créer

Raccordement sur réseau issu du poste :		POSTES HT/BT à créer		n°
Distance entre poste et point de branchement :		900,00 m	90,00 m à créer	
a) Ext. réseau aérien domaine public	type 2		pour un coût estimé à	0,00 € TTC
b) Ext. réseau souterrain domaine public	type 1	B.T.	pour un coût estimé à	0,00 € TTC
c) Renforcement du réseau existant	type 2		pour un coût estimé à	0,00 € TTC
d) Mutation de poste HT/BT	type 4		pour un coût estimé à	0,00 € TTC
e) Création de poste HT/BT	type 4	2,00 un	pour un coût estimé à	72 500,00 € TTC
f) Création réseau HT	type 4	900,00 m	pour un coût estimé à	126 000,00 € TTC

PROPOSITION DE REPONSE AU PETITIONNAIRE : **I) Coût total travaux à réaliser sur emprise publique 198 500,00 € TTC**

Les prestations indiquées sont à prévoir, sous réserve de modifications ultérieures ou non réalisées à ce jour, pour permettre l'aménagement du réseau public de distribution d'électricité au droit de la parcelle du pétitionnaire et la délivrance d'un courant de bonne qualité, compte tenu de la puissance maximum à souscrire indiquée ci-après (puissance estimée faute d'indication supplémentaire). Si une création de poste s'avère nécessaire, la mise à disposition du site est à 297,6 KVA charge du demandeur. S'il s'agit d'un collectif le réseau public est amené en pied d'échelle des constructions. Les prestations nécessaires au branchement effectif (raccordement, pose comptage, colonne montante, etc.) doivent être définies directement avec EDF Martinique.

Note : Les prestations et les coûts indiqués sur cette fiche sont établis en tenant compte de l'état actuel du réseau. Ils seront donc actualisés, en cas de modifications de la teneur de la demande du pétitionnaire et / ou d'évolutions techniques importantes portées, sur ledit réseau, entre ce jour et la mise en exécution effective de leur réalisation (Etudes et Travaux). Ces éléments ont ainsi un caractère purement indicatif

f) Réseau aérien domaine non public	type 1	0,00 m		0,00 € TTC
g) Réseau souterrain domaine non public	type 1	0,00 m	pour un coût estimé à	0,00 € TTC
II) Coût total travaux à réaliser sur emprise non publique				0,00 € TTC

Sous réserve d'obtenir par le pétitionnaire des autorisations de passage en bonne et due forme sur les parcelles indiquées ci-après :

n° : section : C

Plan de financement SMEM

Dépenses	Montant	% coût extension sur DP affecté à l'opération	% coût renforcement affecté à l'opération
a Coût extension sur domaine public	0,00 € TTC	60,00%	60,00%
b Coût renforcement sur domaine public	198 500,00 € TTC		60,00%
c Coût extension sur domaine non-public	0,00 € TTC		
Montant total dépenses (I + II)		198 500,00 € TTC	

DESTINATION EXTENSION :

Usager "classique" "Autre type d'opération" : X

Recettes	Part	de	à
d) Participation Pétitionnaire sur renforcement et/ou création de poste	60,00%	de 198 500,00 €	119 100,00 € TTC
e) Participation Pétitionnaire sur extension sur domaine public	60,00%	de 0,00 €	0,00 € TTC
f) <u> </u>			
g) <u> </u>			
h) Participation SMEM sur renforcement et/ou extension sur DP	40,00%	de 198 500,00 €	79 400,00 € TTC
i) Participation SMEM sur extension sur DP	40,00%	de 0,00 €	0,00 € TTC
Montant total recettes		198 500,00 € TTC	

Formulaire transmis par e-mail, avec les documents ** scannés (indiqués ci-après) a :

Sinon par courrier, en joignant l'ensemble des documents ** nécessaires à l'adresse suivante :

** Joindre à la réponse : Extrait SIG ou matrice cadastrale avec indication situation réseau existant, réseau à créer.

A Fort de France, le 17 mars 2011 Le Directeur Technique 

Document destiné exclusivement à la commune, ne doit en aucun cas être transmis à l'administré.

FICHE DESTINEE AU PETITIONNAIRE



établie le : 17 mars 2011

Ref. SMEM : SG / 2011 - ST / VD - JPM - MV
Objet : Avis sur instruction CU / AU

Concernant le dossier N° : PA 972 222 11 BT 001
Demandé par : SARL SODEXIM
et le projet référencé ci-dessous
Commune : LE ROBERT
Quartier : MANSARDE CATALOGNE
Section : C

Vu pour être annexé à mon arrêté en date du 11 OCT. 2011
EMILE
VILLE DU ROBERT

Parcelle(s) n° 1147 -1688 - 1148 -1149- 1686

Compte tenu des informations contenues dans la présente demande, les ouvrages à réaliser pour permettre l'amené du réseau au droit du site afin de permettre l'alimentation du projet, tel que présenté, sont définis comme suit :

Sauf information contraire contenue dans le dossier la puissance nominale utile a été estimée à : 297,6 KVA
Devraient être nécessaires :

- > la construction d'une extension sur le domaine public, avoisinant les : PM
- > le renforcement du réseau existant sur une portion avoisinant les : PM
- > la mutation et/ou la création d'un poste HT/BT (y.c son alimentation MT) 1 ensble
- > la construction d'une extension sur le domaine non-public, avoisinant les : PM

0 section : C

Compte tenu de la nature du projet à réaliser sur le site en question, conformément aux dispositions arrêtés par le Syndicat, l'ensemble des prestations indiquées ci-dessous sont à charge du pétitionnaire.

Compte tenu des éléments fournis dans le dossier, elles ont été estimées comme suit :

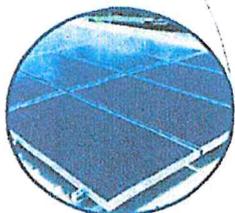
- > Création extension sur le domaine public : 0,00 €
 - > Renforcement du réseau existant : 0,00 €
 - > Mutation et/ou la création d'un Poste HT/BT: 198 500,00 €
- Soit un total toutes taxes comprises estimées à : 198 500,00 €

Conformément au décisions arrêtées par la Syndicat, le financement desdites prestations se fera comme suit :

- > Participation syndicat : 79 400,00 €
- > Participation pétitionnaire : 119 100,00 €

Les travaux indiqués seront impérativement réalisés sous Maitrise d'Ouvrage SMEM par le biais d'une convention, contractualisée entre le Syndicat et le Pétitionnaire et définissant les conditions techniques et financières nécessaires à leurs mise en oeuvre.

Compte tenu du délai nécessaire à la réalisation des ouvrages susvisés, il est impératif que le Pétitionnaire se rapproche du SMEM dès l'obtention de l'avis favorable de la CCU à sa demande.



Syndicat Mixte d'Electricité de la Martinique

Centre d'affaires Agricola
Av. de l'Étang Zabricat
Bât. A - 3ème étage
BP 528
97206 Fort-de-France Cedex

Fax : 0596 50 63 04
Site Internet : www.smem.fr

Administration
☎ 0596 48 40 86
✉ secretariat@smem.fr
Technique
☎ 0596 48 40 87
✉ technique@smem.fr
Développement
☎ 0596 48 02 48
✉ secretariat.dev@smem.fr

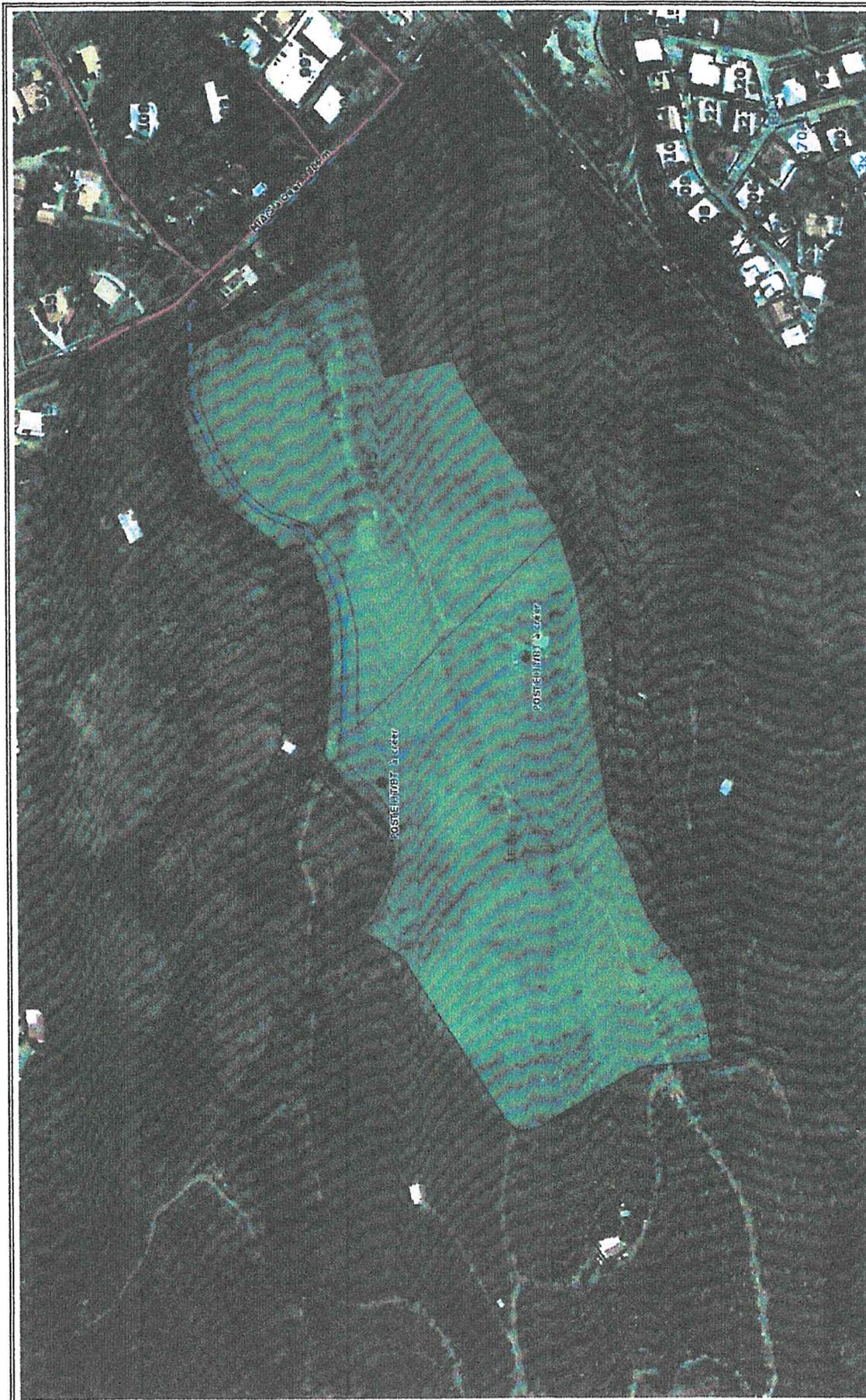
Nota 02 : Les prestations indiquées ci-dessus tiennent compte de l'état actuel du réseau et pourront être réévaluées, en cas de modification de la teneur de la demande du pétitionnaire ou d'évolutions techniques importantes portées sur le dit réseau, entre ce jour et la mise en exécution effective des travaux. Il en est donc de même pour leur estimation qui n'a de ce fait qu'une valeur indicative.

Nota 03 : Le réseau concerné, une fois créé, réceptionné et mis en service, sera alors intégré au patrimoine de la concession, sans droit de suite. Il sera réalisé par le biais d'une convention passée entre le pétitionnaire et le SMEM ou entre le pétitionnaire et EDF Martinique (exclusivement pour la partie du réseau située dans la partie privative de l'opération). Les prestations nécessaires au branchement effectif doivent être définies directement avec EDF Martinique.

Nota 04
Les prestations indiquées sont à prévoir, sous réserve de modifications ultérieures ou non réalisées à ce jour, pour permettre l'amenée du réseau public de distribution d'électricité au droit de la parcelle du pétitionnaire et la délivrance d'un courant de bonne qualité, compte tenu de la puissance maximum à souscrire indiquée ci-dessus (puissance estimée faute d'indication supplémentaire). Si une création de poste s'avère nécessaire, la mise à disposition du site et éventuellement la construction du génie civil sont à la charge du demandeur. S'il s'agit d'un collectif le réseau public de distribution d'énergie électrique est amené, après coordination avec le promoteur, soit au droit de la limite privative du site, soit en pied d'échelle des constructions. S'il s'agit d'un lotissement les prestations chiffrées se limite au domaine public. Les prestations nécessaires au branchement effectif (raccordement, pose comptage, colonne montante, distribution interne si lotissement, etc.) doivent être définies directement avec EDF Martinique.

Projet : Extrait SIG

PC n° PA 972 222 11 BT 001
Parcelle n° 1147 - 1688 - 1148 - 1149 - 1686
Section n° C
Commune LE ROBERT



no 5265

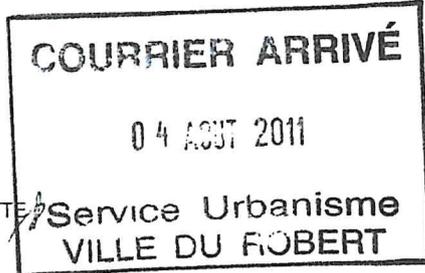
Direction de l'Alimentation,
de l'Agriculture et de la Forêt

Service Territoires Ruraux

Pôle Gestion des Espaces Ruraux
et Forestiers

Jardin Desclieux
B.P. 642
97262 Fort-de-France Cédex

Affaire suivie par Jocelyne COLONNETTE
Tél : 05 96 71 20 61
Fax : 05 96 71 20 39
Mél : jocelyne.colonnette@agriculture.gouv.fr
Ref : R:\EEM_Urbanisme\PERMISMAIRIES
ROBERT\avipc_jv_250711__sarl
odexim.odt



Monsieur le Maire de la Ville du ROBERT
Service Urbanisme
Rue Vincent ALLEGRE
97231 ROBERT

[Handwritten signature]
04/08/2011

Objet : Avis sur demande de permis d'aménager de la SARL
SODEXIM Mansarde Catalogne Sud 97231 ROBERT
Parcelle C 1147,1148,1149,1686,1688
P.A n° 972 222 11 BT 001

Fort-de-France, le 25 juillet 2011

Monsieur le Maire,

En réponse à votre demande d'avis ci-dessus citée en objet et relative à la création d'un projet de lotissement, j'ai l'honneur de vous faire savoir que je n'ai aucune remarque à formuler sur ce dossier.

En conséquence, j'é mets un avis favorable pour cette demande.

Veuillez Agréer Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

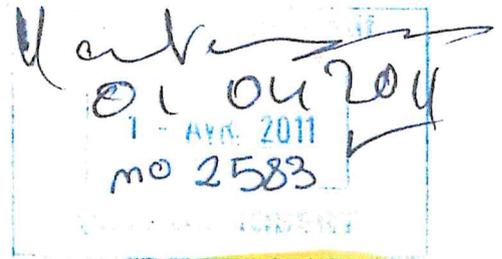
L' Adjoint au Directeur de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt,

Vu pour être annexé à
mon arrêté en date du
11 OCT. 2011
VILLE DU ROBERT

[Handwritten signature]
Lise JEAN - LOUIS



N/Référence N°/453 /11/GE/BR/ST



EAU POTABLE

**DOSSIERS DE PERMIS DE CONSTRUIRE, CU OU LT
(APPLICATION DE L'ARTICLE R 431-34 DU CODE DE L'URBANISME)**

DOSSIER RECU LE : 01.03.2011
DESTINATAIRE : Ville du Robert – Service urbanisme
97231 LE ROBERT

*ne sont
ou sur la place
réservé à l'Hotel.
aux constructions
sur ce quadrilatère
1^{er} 04 2011*

REFERENCES DU DOSSIER	
Commune	: ROBERT
Quartier ou lieu-dit	: MANSARDE CATALOGNE SUD (C-1147, 1688, 1148, 1149, 1686)
Type d'opération	: Aménagement d'un lotissement «SODEXIM» de 31 lots
Promoteur	: SARL SODEXIM
LT N°	: 972-222-11-BT-001

AVIS DU SICSM : EAU POTABLE : FAVORABLE RESERVOIR DE RATTACHEMENT : «MOULIN A VENT» MOTIFS : L'alimentation domestique de cette opération peut être envisagée sur la conduite Ø 200mm située le long de la voie communale de Bois Neuf. Le réseau domestique sera contrôlé par un compteur général qui totalisera toutes les consommations domestiques; son calibre sera calculé par la SME sur la base des débits réels demandés. Quant à la défense incendie, elle fera l'objet d'un réseau indépendant en P.V.C. Ø 125mm mis en place par le promoteur, à ses frais, et géré lui aussi par un compteur général. A noter que les ouvrages de distribution réglementaires du SICSM sont dimensionnés pour garantir le débit et la pression résiduelle réglementaires (17 l/s – 1 bar) uniquement sur un seul et unique hydrant normalisé (P.I. Ø 100mm). Le promoteur devra impérativement se soumettre aux exigences de l'autorité compétente qui est le S.D.I.S. A noter que seuls les planchers dont l'altitude est inférieure à 35 mètres (NGM) pourront être desservis par gravité.	Vu pour être annexé à mon arrêté en date du 11 OCT. 2011 VILLE DU ROBERT
--	---

AVIS TRANSMIS LE : 01 AVR. 2011

ly

Le Président du S.I.C.S.M.

EUSTACHE

N.B. Nous vous informons que la réception du public se fait uniquement le vendredi de 09H00 à 12H00.

REPUBLICQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA MARTINIQUE

7 AVR. 2011
no 2465

**SERVICE DEPARTEMENTAL
D'INCENDIE ET DE SECOURS**

Fort-de-France, le **- 1 AVR. 2011**

7 rue Bouillé – BP 522
97206 FORT DE FRANCE Cedex
☎ : 0596.59.05.81
Fax : 0596.63.52.59
prevention@sdis972.fr

COPIE ARRIVÉE
08 AVR. 2011
Service Urbanisme
VILLE DU ROBERT

Le Directeur Départemental
des services d'Incendie et de Secours

GROUPEMENT
PREVENTION-PREVISION

№ - 1562

Monsieur le Maire
de la Ville du ROBERT

[Signature]
[Signature]
Montigny
06 04 2011
✓

SDIS 2011 JPL / HTR

RAPPORT D'ETUDE

CONCERNANT LA CONSTRUCTION D'UNE ZONE D'ACTIVITES

NOM OU RAISON SOCIALE : SARL SODEXIM

ACTIVITE : Lotissement

ADRESSE : Mansarde catalogue-sud
97231 ROBERT

N° DU PERMIS DE CONSTRUIRE : PA 972 222 11 BT 001

NOM DU DEMANDEUR : Hayot Dominique

NOM DU MAITRE D'OUVRAGE : Hayot Dominique

NOM DU MAITRE D'ŒUVRE : LEOTURE Charles Architecte DPLG

Vu pour être annexé à
mon arrêté en date du
11 OCT. 2011
VILLE DU ROBERT

.../...

DOCUMENTS ETUDIÉS

- Notice descriptive et plans

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Le présent projet concerne la construction d'une zone d'activités constituée de 31 lots.

EFFECTIF ET CLASSEMENT

Lotissement

TEXTES APPLICABLES

Vu pour être annexé à
mon arrêté en date du

11 OCT. 2011

VILLE DU ROBERT

Cet établissement devra répondre en tout point aux dispositions réglementaires des textes suivants :

- Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.
- Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R 111-1 à R 111-4, R 421-29 à R 421-33, R 421-53 à R 421-58 et R 460-1 à R 460-4-1
- Circulaire n° 465 du 10 décembre 1951 relative à la défense incendie extérieure

PRESCRIPTIONS

1. Assurer la défense extérieure contre l'incendie par un ou plusieurs poteaux d'incendie de diamètre 100 mm (norme NFS 61.213) piqué directement, sans passage par compteur sur une canalisation assurant un débit de 1000 litres/minute sous une pression dynamique minimale de 1 bar. L'implantation de ces hydrants devra être conforme aux dispositions suivantes :
 - 1 Zone à dominante d'immeuble d'habitation des 1re et 2e famille :
 - densité d'implantation des hydrants : 1 au minimum par carré de 4 ha ;
 - distance linéaire maximale entre deux hydrants consécutifs : 200 mètres
 - distance maximale entre un hydrant et l'accès du bâtiment le plus défavorisé : 150 mètres
 - Zone à dominante d'immeuble d'habitation de la 3e famille :
 - densité d'implantation des hydrants : réseau de 200 mètres ;
 - distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé : 150 mètres
 - Zone à dominante d'immeuble d'habitation de la 4e famille et éventuellement d'immeuble de grande hauteur:
 - densité d'implantation des hydrants : réseau de 150 mètres ;
 - distance maximale entre un hydrant et l'orifice d'alimentation de la colonne la plus éloignée propre à chaque construction : 60 mètres ;
 - Zones saturées d'industrie, d'entrepôts, de commerces importants :
 - densité d'implantation des hydrants : en principe un par carré de 150 mètres de coté. Si la disposition ne permet pas cette implantation, une étude particulière de chaque cas doit être effectuée .

- Par « distance » il faut comprendre : « distance maximale à parcourir sur un chemin praticable au moins par un dévidoir mobile »
2. Permettre l'approche des engins des services public de secours et de lutte contre l'incendie par une chaussée carrossable répondant au caractéristiques suivantes :
- largeur 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
 - force portante : 130 kilo newtons
 - rayon intérieur :11 mètres minimum
 - hauteur libre : 3,50 mètres
 - pente éventuelle : inférieure à 15 %

CONCLUSION

Le projet devra être réalisé conformément au rapport de sécurité, aux plans et descriptifs joints au dossier.

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours émet un avis technique Favorable à ce projet au regard de la réglementation concernant la sécurité contre l'incendie dans les lotissements, sous réserve de la réalisation des prescriptions.

Pour le Directeur et par ordre,



Commandant Jean-Paul LEVIF
Chef du Groupement Prévention-Prévision

Vu pour être annexé à
mon arrêté en date du
11 OCT. 2011
VILLE DU ROBERT



COURRIER ARRIVÉ

19 JUL. 2011

**Service Urbanisme
VILLE DU ROBERT**

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

*Direction de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de la Martinique*

Monsieur le Directeur
SOEXIM SARL
Immeuble SCI LIDO
Z.I. Acajou Californie
97232 LAMENTIN

*Service Paysage Eau et Biodiversité
Pôle police de l'environnement*

Objet : Lotissement au quartier Mansarde Catalogne Sud
- Commune du ROBERT -
Récépissé de déclaration

Affaire suivie par : Jean SALVAING
jean.salvaing@agriculture.gouv.fr
Tél. : 05 96 71 20 74 - Fax : 05 96 71 21 39

Fort de France, le 20 juillet 2011

Monsieur le Directeur,

Vous avez transmis en préfecture un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau concernant le lotissement projeté au quartier Mansarde Catalogne Sud sur la commune du ROBERT, opération dont vous assurez la maîtrise d'ouvrage.

Vous trouverez ci-joint le récépissé de déclaration relatif à cette opération.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le responsable de la police de l'eau


Michel PERREL

**Vu pour être annexé à
mon arrêté en date du**

11 OCT. 2011

VILLE DU ROBERT

**Présent
pour
l'avenir**

P. J : - Récépissé de déclaration.



PRÉFET DE LA RÉGION MARTINIQUE
Le Préfet de la Région Martinique

*Direction de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de la Martinique*

*Service Paysage, Eau, Biodiversité
Pôle Police de l'Environnement*

RÉCÉPISSÉ DE DÉCLARATION
CONCERNANT LE LOTISSEMENT SODEXIM
AU QUARTIER MANSARDE CATALOGNE SUD

COMMUNE DU ROBERT

DOSSIER N° 972-2011-00019

Vu pour être annexé à
mon arrêté en date de

11 OCT. 2011

VILLE DU ROBERT

VU le code de l'environnement, et notamment les articles L. 211-1, L. 214-1 à L. 214-6 et R. 214-1 à R. 214-56 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code civil et notamment son article 640 ;

VU le décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L. 372-1-1 et L. 372-3 du code des communes ;

VU le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;

VU le dossier de déclaration présenté par la Société SODEXIM SARL, enregistré sous le n° 972-2011-00019 et relatif au lotissement projeté au quartier Mansarde Catalogne Sud sur la commune du ROBERT, déposé au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement, considéré complet le 8 juillet 2011 au vu des éléments complémentaires transmis ,

donne récépissé du dépôt de sa déclaration concernant le lotissement projeté au quartier de Mansarde Catalogne Sud sur la commune du ROBERT au pétitionnaire suivant :

Société SODEXIM SARL
immeuble SCI LIDO - Z.I. Acajou Californie -
97232 LAMENTIN

Les ouvrages constitutifs à ces aménagements rentrent dans la nomenclature des opérations soumises à déclaration au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement. Les rubriques du tableau de l'article R. 214-1 du code de l'environnement concernées sont les suivantes :

Rubrique	Intitulé	Régime	Arrêtés de prescriptions générales correspondant
2.1.1.0	Stations d'épuration des agglomérations d'assainissement ou dispositifs d'assainissement non collectif devant traiter une charge brute de pollution organique supérieure à 12 kg de DBO5, mais inférieure à 600 kg de DBO5	Déclaration	Arrêté du 22 juin 2007
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D)	Déclaration	

Vu pour être annexé à
mon arrêté en date du
11 OCT. 2011
VILLE DU ROBERT

Le déclarant devra respecter les prescriptions générales définies dans les arrêtés dont les références sont indiquées dans le tableau ci-dessus et qui sont joints au présent récépissé.

Le déclarant peut débiter son opération dès réception du présent récépissé.

Au vu des pièces constitutives du dossier complet, il n'est pas envisagé de faire opposition à cette déclaration.

Concernant le traitement des eaux usées, chaque acquéreur sera mis dans l'obligation de mettre en place un système de prétraitement sur sa parcelle pour les eaux vannes et les eaux ménagères, et une station de traitement d'une capacité de 400 équivalent-habitants sera réalisée pour traiter les effluents avant rejet en aval dans la ravine principale de Bois Neuf par l'intermédiaire d'une canalisation de 300 ml environ.

Cette installation est destinée à être reconvertie en poste de refoulement lorsque la station d'épuration de Pontalery sera mise en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, Les deux bassins de rétention destinés à compenser l'imperméabilisation induite par l'aménagement devront avoir un volume utile au moins égal à ceux indiqués dans le dossier de déclaration (respectivement 186 et 415 m³).

Au cas où le déclarant ne respecterait pas ces clauses, il s'exposerait à une amende pour une contravention de 5ème classe d'un montant maximum de 1 500 euros pour les personnes physiques. Pour les personnes morales, ce montant est multiplié par 5.

En l'absence de suite donnée par le service police de l'eau à l'échéance de cette procédure, le présent récépissé vaut accord tacite de déclaration.

A cette échéance, copies de la déclaration et de ce récépissé seront alors adressées à la mairie du ROBERT où cette opération doit être réalisée, pour affichage d'une durée minimale d'un mois pour information.

Ces documents seront mis à disposition du public sur le site internet de la préfecture durant une période d'au moins six mois.

Cette décision sera alors susceptible de recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent, conformément à l'article R. 514-3-1 du code de l'environnement, à compter de la date de sa publication ou de son affichage à la mairie de la commune du ROBERT par le déclarant dans un délai de deux mois et par les tiers dans un délai d'un an. Toutefois, si la mise en service de l'installation n'est pas intervenue six mois après la publication ou l'affichage en mairie, le délai de recours continue à courir jusqu'à l'expiration d'une période de six mois après cette mise en service.

Le service de police de l'eau devra être averti de la date de début des travaux ainsi que de la date d'achèvement des ouvrages et, le cas échéant, de la date de mise en service.

Les ouvrages, les travaux et les conditions de réalisation et d'exploitation doivent être conformes au dossier déposé.

L'inobservation des dispositions figurant dans le dossier déposé ainsi que celles contenues dans les prescriptions générales annexées au présent récépissé, pourra entraîner l'application des sanctions prévues à l'article R. 216-12 du code de l'environnement.

En application de l'article R. 214-40 du code de l'environnement, toute modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de déclaration initiale doit être porté, avant réalisation, à la connaissance du préfet qui peut exiger une nouvelle déclaration.

Les agents mentionnés à l'article L. 216-3 du code de l'environnement et notamment ceux chargés de la police de l'eau et des milieux aquatiques auront libre accès aux installations objet de la déclaration dans les conditions définies par le code de l'environnement, dans le cadre d'une recherche d'infraction.

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Le présent récépissé ne dispense en aucun cas le déclarant de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

A SCHOELCHER,

Le 11 JUILL. 2011

Pour le préfet et par délégation,
le Directeur de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement



Eric LEGRIGEOIS

Vu pour être annexé à
mon arrêté en date du

11 OCT. 2011

VILLE DU ROBERT

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à l'instruction de votre dossier par les agents chargés de la police de l'eau en application du code de l'environnement. Conformément à la loi « informatique et liberté » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification des informations qui vous concernent. Si vous désirez exercer ce droit et obtenir une communication des informations vous concernant, veuillez adresser un courrier au guichet unique de police de l'eau où vous avez déposé votre dossier, à défaut auprès de la direction de l'eau et de la biodiversité du ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement.

ANNEXE

LISTE DES ARRETES DE PRESCRIPTIONS GENERALES

. Arrêté du 22 juin 2007

S O D E X I M

PREFECTURE DE LA REGION
MARTINIQUE

13 MAI 2011

ARRIVEE

COUVERTURE ARRIVÉ

16 MAI 2011

Service Urbanisme
VILLE DU ROBERT

Destinataire : Monsieur le PREFET de MARTINIQUE
PREFECTURE - Rue Victor SEVERE
97200 FORT DE FRANCE

Affaire : P.A. MANSARDE CATALOGNE SUD
Objet : Declaration Loi sur l' Eau

Le Lamentin , le 13 Mai 2011

Monsieur le Préfet,

Nous vous adressons, par la présente , un dossier de déclaration au titre des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'Environnement, en quatre exemplaires.

Ce dossier concerne notre demande de permis d'aménager , avec un projet de création d'un lotissement à vocation d'activités non polluantes, sur le site de Mansarde Catalogne Sud, sur la commune du Robert.

Restant à votre disposition pour tout renseignement que vous jugeriez utile, et vous remerciant par avance de son instruction,

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Préfet, nos salutations distinguées

Mr.Dominique HAYOT
Gérant

Vu pour être annexé à
mon arrêté en date du

11 OCT. 2011

VILLE DU ROBERT

po.
D. Hayot
Service Urbanisme
Sarl d'Architectures et d'Urbanisme
97200 FORT DE FRANCE
SIRET 450 854 435 00010 - APE 711 Z
TEL 0596 63 81 02 - FAX 0596 63 81 00

URBANISME
15/10/2011
URBANISME
LE ROBERT

DEPARTEMENT DE LA MARTINIQUE
COMMUNE DU ROBERT

LOTISSEMENT SODEXIM

Zone d'activités de MANSARDE CATALOGNE SUD

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

- ENGAGEMENT DE L'ARCHITECTE -

Je soussigné, Monsieur André LEOTURE Charles, architecte DPLG, gérant de la
La Montlouis, certifie avoir pris en compte les prescriptions du PPR de la ville du
Robert, pour la conception de l'aménagement de la zone d'activité de Mansarde
Catalogne Sud, conformément aux prescriptions de la révision simplifiée de la zone :

aménagement de petites superficies en aléas moyens sur la carte règlementaire
aménagement du lit des ravines en fonction de l'aléas inondation
aléas très forts sur la carte des enjeux.
aléas sismique fort.

Fait au Robert, le 15 mars 2011.
Pour servir et valoir ce que de droit.

A. LEOTURE CHARLES
ARCHITECTE DPLG
VERT PRE
97232 LE ROBERT

Pour être annexé à
l'arrêté en date du

11 OCT. 2011

LE ROBERT

LA MONTLOUIS
Sarl d'Architecture et d'Urbanisme
au capital de 7621,45 €
97232 LE ROBERT
SIRET 401 050 000 000 - APE 711 Z
TEL 0596 65 81 02 - FAX 0596 65 81 05

annexé à
en date du

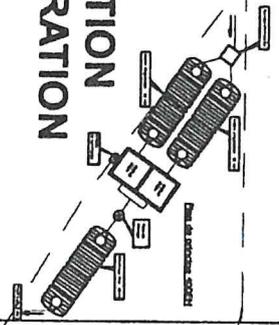
2011

LE ROBERT

Vu pour être annexé à
mon arrêté en date du
11 OCT. 2011
VILLE DU ROBERT

LOT-7

STATION
D'EPURATION

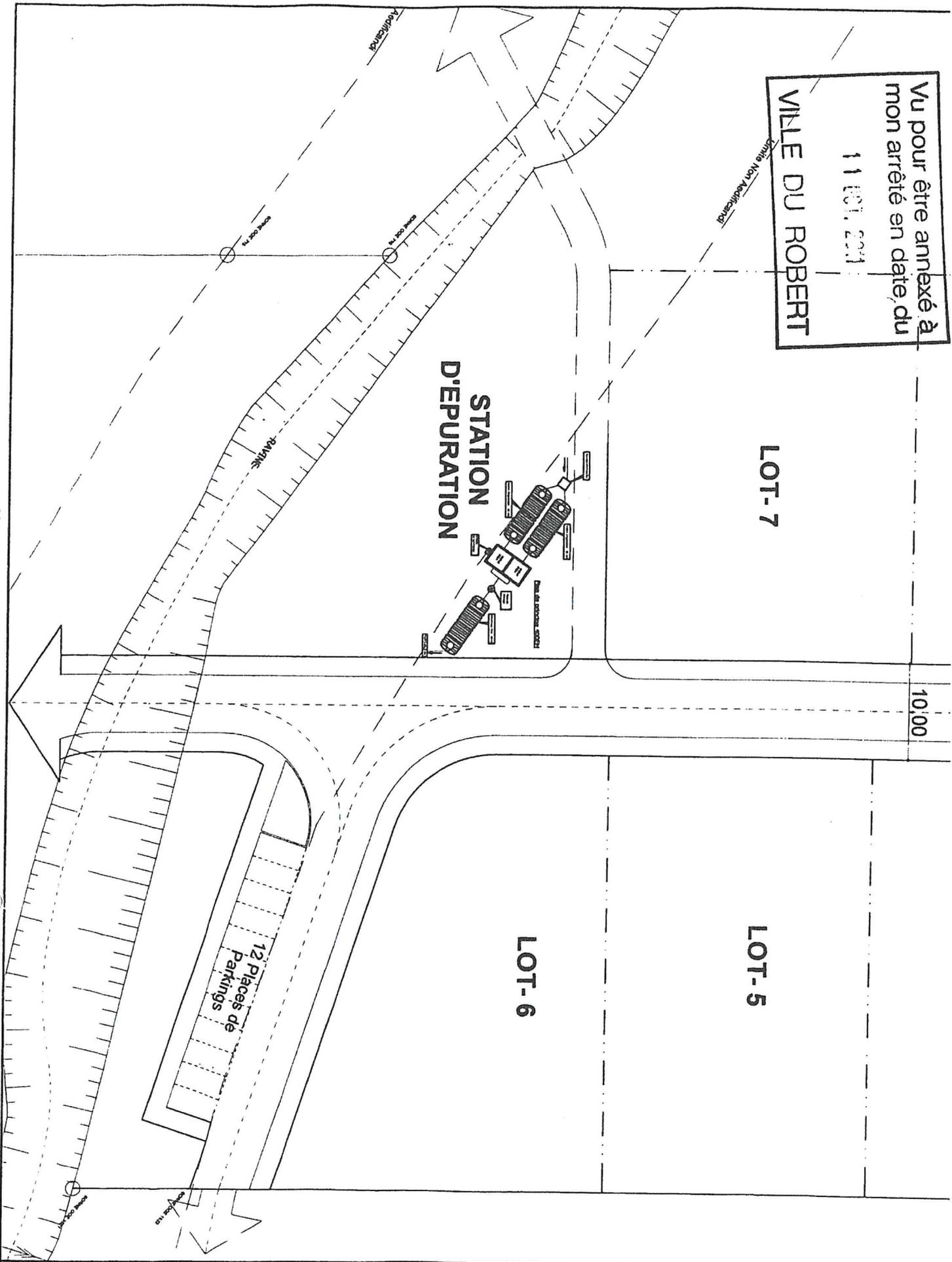


10,00

LOT-5

LOT-6

12 Places de
Parkings



MATRE D'OUVRAGE SODEXIM Sci lido - Z.I. Acajou Californie 97232 LE LAMENTIN Tel : 0596.50.69.99 Fax : 0596505804		ARCHITECTE URBANISTE A. LEOTURE Charles 97 231 VERT-PRE Tel : 0596.65.81.02 Fax : 0596.65.81.66 E-mail : alc.97@wanadoo.fr		VILLE DU ROBERT - MARTINIQUE			DATE 15/01/10	N° DOSSIER 302	N° du plan
PERMIS D'AMENAGER DE MANSARDE CATALOGNE SUD				ECHELLE 1/500e	INDICE				
PRINCIPE IMPLANTATION ASSAINISSEMENT 400EH									