



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 19 SEPTEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le mardi dix-neuf du mois de septembre à dix-huit heures et trente-trois minutes les membres du conseil municipal, dûment convoqués le mercredi 13 septembre 2023 se sont réunis dans la salle des délibérations de l'hôtel de Ville, sous la présidence de Gabrielle LOUIS-CARABIN, Maire.

**Etaient présents :** MM. Gabrielle LOUIS-CARABIN, Jean ANZALA, Betty ARMOUGOM, Pierre PORLON, Marie-Michelle HILDEBERT, Marcelin CHINGAN, Sylvia SERMANSON, Rose-Marie LOQUES, Bernard SAINT-JULIEN, Patrick PELAGE, Nadia OUJAGIR, Joseph HILL, Rosette GRADEL, José OUANA, Sandra SERMANSON, Daniel DULAC, Annick CARMONT, Yvane RHINAN, Hermann SAINT-JULIEN.

**Etaient représentés :** MM. Michel SURET (Sylvia SERMANSON), Elsa SUARES (Jean ANZALA), Thierry FULBERT (Patrick PELAGE), Evelynne CLOTILDE (Pierre PORLON), Alina GORDON (Rose-Marie LOQUES), Jacques RAMAYE (José OUANA), Jérôme CHOUNI (Marcelin CHINGAN).

**Etaient absents excusés :** MM. Grégory MANICOM, Seetha DOULAYRAM.

**Etaient absents :** MM. Gina THOMAR, Marie-Alice RUSCADE, Marie-Joël TAVARS, Justine BENIN, Pinchard DEROS, Ingrid FOSTIN, Bernard RAYAPIN.

Membres en exercice :	Membres présents :	Membres Représentés :	Absents Excusés :	Absents :
35	19	7	02	07

*Le quorum étant atteint, dix-neuf (19) Conseillers étant présents, sept (7) représentés, deux (02) absents excusés et sept (7) absents ; le Maire Gabrielle LOUIS-CARABIN, déclare la séance ouverte.*

*Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales Madame Sylvia SERMANSON est désignée pour assurer le Secrétariat de séance.*

*Approbation du projet d'aménagement « HEAVEN LODGE »  
porté par Monsieur Radji ALEXIS dans la zone 1AU du Plan Local  
d'Urbanisme (PLU)*

**5/DCM2023/83**

*Le Conseil Municipal,  
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu le Code de l'Urbanisme,*

Considérant que les secteurs de la zone 1AU (zone d'aménagement soumise à projet global) feront l'objet de projets d'aménagement proposés par les pétitionnaires et approuvés par délibération du conseil municipal, hormis pour les permis relevant de la compétence de l'Etat. Que pour ces derniers, le projet d'aménagement fera l'objet d'un avis consultatif de la collectivité. Que les constructions et utilisations autorisées seront

Adressé au Récepteur en Préfecture  
971-219711173-20230919-5DCM202383-DE  
Date de réimpression : 04/10/2023  
Date de réception en Préfecture : 04/10/2023

Notifiée et publiée le 04/10/2023

## **DEMANDEUR : HEAVEN LODGE représenté par Monsieur Radji ALEXIS**

Route de Chazeau

97139 ABYMES

Considérant que la présente demande a pour objet la construction d'une villa et de trois bungalows. Qu'elle sera de plain-pied et comportera un seul niveau.

### **LE TERRAIN**

Considérant que le projet se situe sur deux parcelles cadastrées AE 1010-1011 d'une superficie de 2007 m<sup>2</sup>, issues de la division parcellaire AE 163 sise route de Durival. Que le terrain est vide de toute construction, bordé au Nord d'une maison individuelle, à l'Est et au sud par des parcelles vides, à l'Ouest par la voirie, et présente une pente.

### **AMENAGEMENT DU TERRAIN**

Considérant que le terrain présente une pente, le projet est conçu de manière à s'adapter au mieux à la topographie, sans dénaturer l'environnement existant. Qu'il n'existe pas de contrainte majeure. Que l'implantation respecte les prospectifs d'urbanisme. Que les façades seront de ton clair ainsi que la toiture.

### **TRAITEMENT DE LA CONSTRUCTION**

Considérant que les constructions seront construites avec une structure de type « maçonnerie » et respecteront les normes parasismiques et para cycloniques. Que les menuiseries extérieures sont prévues en aluminium, en polychlorure de vinyle (PVC) ou en bois.

Que les toitures seront à plusieurs versants, et plates sur une petite partie pour une surface totale habitable de 146.00 m<sup>2</sup> une hauteur de 2.80 m pour la villa ; et 51.00 m<sup>2</sup> pour les bungalows, avec 3.10 m de hauteur à l'égout de toiture.

Considérant que 2 places de stationnement couvertes sont prévues pour la villa et 3 places en plein air pour les bungalows.

Considérant que les documents suivants sont joints à la demande :

- Le plan de situation,
- Le descriptif du projet,
- Le plan de masse,
- Le plan des façades,
- la coupe,
- L'insertion du projet.

Accusé de réception en préfecture 971-219711173-20230919-5DCM202383-DE Date de télétransmission : 04/10/2023 Date de réception préfecture : 04/10/2023
---

Considérant que la Commission aménagement, urbanisme, environnement, cadre de vie et transition énergétique s'est prononcée favorablement lors de sa réunion du lundi 04 septembre 2023.

*Ouï le Maire en son exposé,  
Après discussion et échanges de vues,  
DÉCIDE A L'UNANIMITE  
Vote à scrutin public*

**Article 1 :** D'émettre un avis favorable au projet d'aménagement « HEAVEN LODGE » porté par Monsieur Radji ALEXIS dans la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

**Article 2 :** Le Maire et le Directeur Général des Services sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

**Article 3 :** La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Guadeloupe dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat. Ce recours pourra être effectué par le biais de l'application informatique « Télé recours citoyens » ([www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr))

Fait à Le Moule, le 19 Septembre 2023

La Secrétaire

Sylvia SERMANSON



Pour avis conforme  
Le Maire,

Gabrielle LOUIS - CARABIN

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20230919-5DCM202383-DE  
Date de télétransmission : 04/10/2023  
Date de réception préfecture : 04/10/2023

Notifiée et publiée le 04/10/2023

Projet de Construction

HEAVEN LODGE représenté

par

Monsieur Radji ALEXIS

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20230919-5DCM202383-DE  
Date de télétransmission : 04/10/2023  
Date de réception préfecture : 04/10/2023

Notifiée et publiée le 04/10/2023





## NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET

Etat initial du terrain et de ses abords :

Le terrain se situe sur la commune du MOULE et cadastré AE 1610 et AE 1611 issue de la division de AE 163. Il est vide de toute construction. Le terrain est bordé au Nord par une parcelle disposant d'une maison individuelle, à l'Est et au sud par des parcelles vides et à l'Ouest par une voirie qui le dessert.

Le terrain est pentu.

Sa superficie est d'environ 2007 m<sup>2</sup>.

Projet:

Le projet consiste en la construction d'une villa, avec à coté, 3 petits bungalows appelés, selon l'article D 324-13 du Code du tourisme, "chambres d'hôte". Les trois bungalows disposent, au total, de 4 chambres d'hôtes ne sont susceptibles de recevoir, comme effectif, que 8 personnes au maximum, ce qui les classent plutôt dans la réglementation habitation et non en ERP 5ème catégorie type O. En effet, le seuil au dessus duquel, ce type d'établissement passe en ERP est de 15 personnes, ce qui n'est pas le cas de ce projet ou l'effectif EST de 8 personnes.

La forme, l'orientation et l'implantation des constructions découlent d'une volonté de respecter les contraintes du règlement d'urbanisme tout en offrant de nombreuses vues vers le paysage majestueux situées au Sud du site.

La villa dispose avec un toit avec plusieurs versants et une toiture plate sur une petite partie du volume accueillant l'entrée de la villa.

Les bungalows sont tous d'un même vocabulaire architectural. Ils disposent d'un toit avec plusieurs versants et une toiture plate sur une petite partie du volume.

La construction dialogue parfaitement avec son environnement et s'intègre à l'esprit des lieux tant dans son implantation que dans son vocabulaire architectural.

Accusé de réception en préfecture  
971-219-11113-20230919-5DCM202383-D  
Date de télétransmission : 04/10/2023  
Date de réception en préfecture : 04/10/2023

**Volet développement durable - Ecologie - Récupération des Eaux**

Ce projet conçu pour répondre au mieux aux contraintes climatiques et topographiques du terrain.

Les logements sont conçus pour une ventilation transversale.

Le traitement des constructions

Matériaux et couleurs

Façades :

Les façades du bâtiment sont en maçonnerie et enduite. Les couleurs seront de tons clairs ou naturels. Elles sont en apercue dans l'insertion paysagère.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries extérieures sont prévues en aluminium, en PVC ou en bois.

Toitures :

Le toit sera en tôle teinte naturelle ou coloré.

Traitement des espaces libres

Espaces verts :

60% de la cour est gazonnée.

Stationnement :

2 places de stationnement couvertes sont prévues pour la villa et 3 places en plein air pour les bungalows.

Département de la Guadeloupe  
Commune: Le Moule

Maître d'ouvrage :  
HEAVEN LODGE  
représentée par Mr ALEXIS RAOUI  
Route de chazeau  
97139 Les Abymes

Construction d'une villa et de trois bungalows  
N° de mise en page:  
**PCM14**

Dossier PERMIS DE CONSTRUIRE

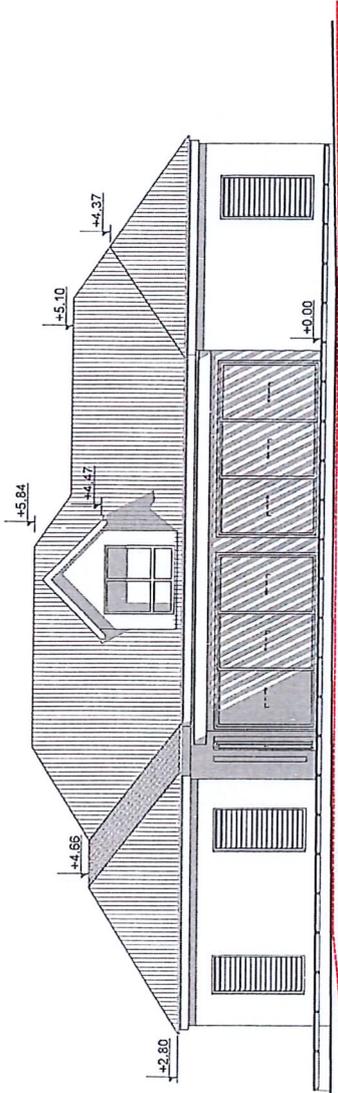
Page: 7



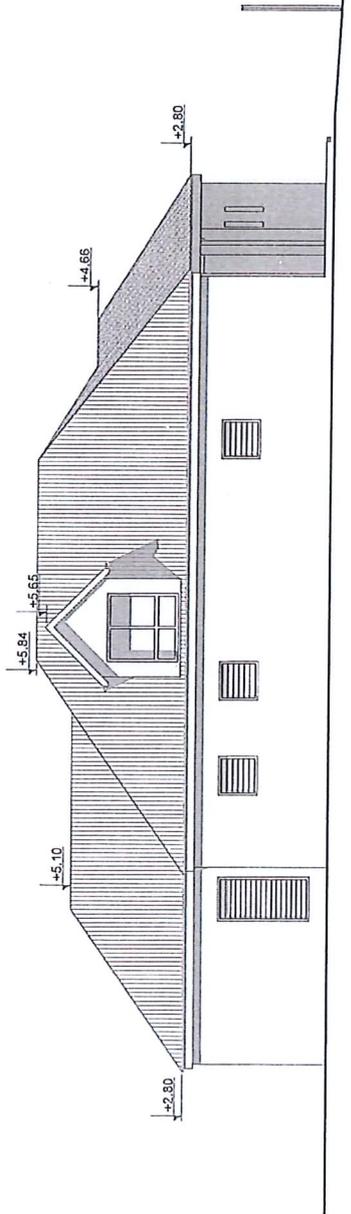
Maître d'œuvres: AS ARCHITECTES  
4, rue Schoelcher  
97110 Pointe-à Pitre  
Tel: 05.90.82.20.29  
Tel: 06.90. 32.39.60

Architecte : Abraham DA COSTA  
Email : asarchitectes@gmail.com  
Date d'édition : 17/07/2023

Notice descriptive



Façade SUD



Façade NORD

*Façades Villa*

Accusé de réception en préfecture  
 971-219711173-20230919-5DCM202383-D  
 Date de télétransmission : 04/10/2023  
 Date de réception préfecture : 04/10/2023

Département de la Guadeloupe  
 Commune: Le Moule

Maître d'ouvrage :  
 HEAVEN LODGE  
 représentée par Mr ALEXIS RADJI  
 Route de chazeau  
 97139 Les Abymes

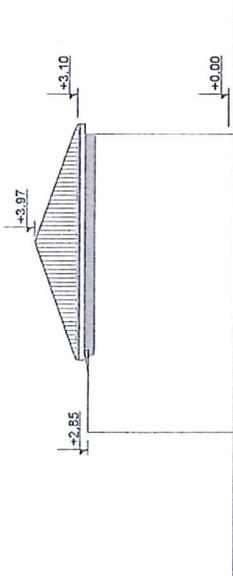
Construction d'une villa et de trois bungalows  
 N° de mise en page: PCMI5  
 Echelle 1:100

Dossier PERMIS DE CONSTRUIRE  
 Page: 9

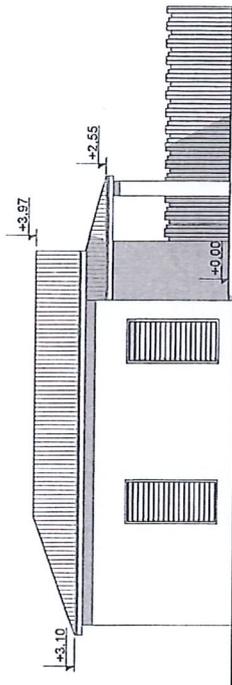


Maître d'œuvres: AS-ARCHITECTES  
 4 rue Schoelcher  
 97110 Pointe-à-Pitre  
 Tél: 05 90 82 20 29  
 Tél: 06 90 32 39 60

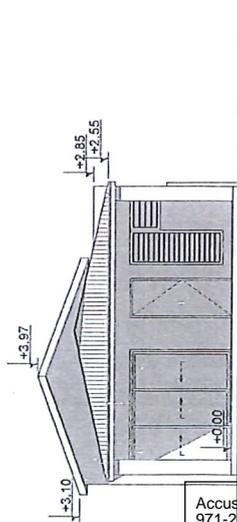
Architecte: Abraham DA COSTA  
 Email: acinqarchitectes@gmail.com  
 Date d'édition: 17/07/2023



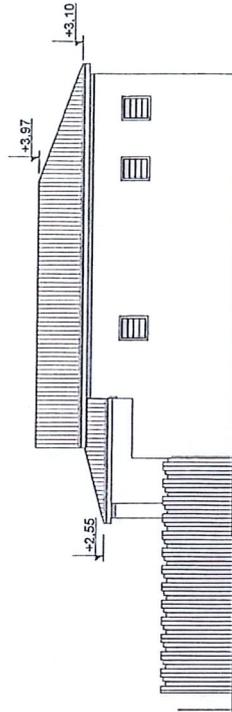
Façade OUEST



Façade SUD



Façade EST



Façade NORD

Façades - BUNGALOWS 1

Accusé de réception en préfecture  
 971-219711173-20230919-5DCM202383-D  
 Date de télétransmission : 04/10/2023  
 Date de réception préfecture : 04/10/2023

Département de la Guadeloupe  
 Commune: Le Moule

Maître d'ouvrage :  
 HEAVEN LODGE  
 représentée par Mr ALEXIS RADJI  
 Route de chazeau  
 97139 Les Abymes

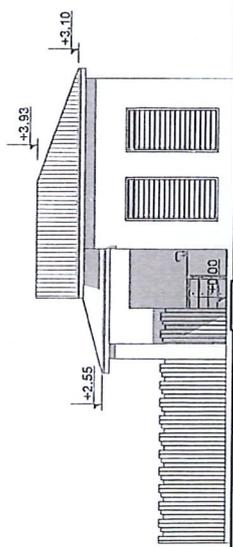
Construction d'une villa et de toits bungalows  
 N° de mise en page: 11  
 Echelle 1:100  
**PCMI5**

Dossier PERMIS DE CONSTRUIRE  
 Page: 11

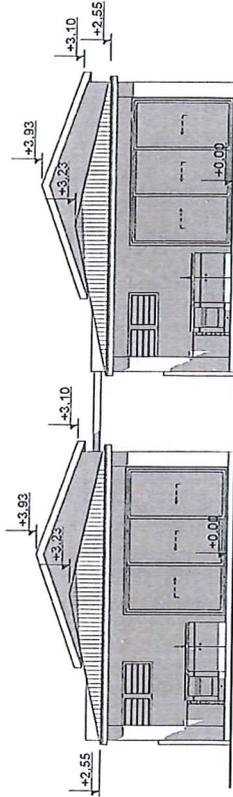


Maître d'œuvre: AS ARCHITECTES  
 4 rue Schoelcher  
 97110 Pointe-à-Pitre  
 Tél: 05.90.82.20.29  
 Tél: 05.90.32.39.60

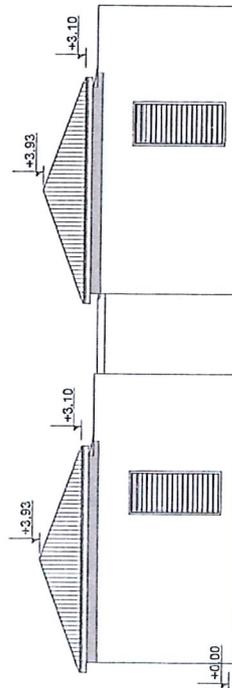
Architecte: Abraham DA COSTA  
 Email: asinarchitectes@gmail.com  
 Date d'édition: 17/07/2023



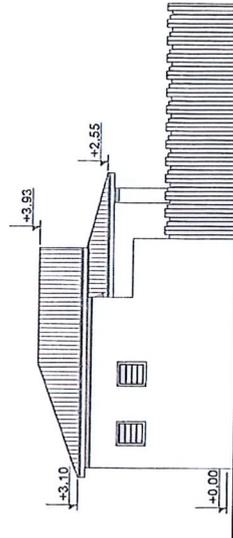
Façade EST



Façade SUD



Façade NORD



Façade OUEST

Accusé de réception en préfecture  
 971-21974-173-20230919-5DCM202383-D  
 Date de télétransmission : 04/10/2023  
 Date de réception préfecture : 04/10/2023

## Façades - BUNGALOWS 2 et 3

Département de la Guadeloupe  
 Commune: Le Moule

Maître d'ouvrage :  
 HEAVEN LODGE  
 représentée par Mr ALEXIS RADJI  
 Route de chazeau  
 97139 Les Abymes

Construction d'une villa et de trois bungalows  
 N° de mise en page: **PCMI5**  
 Echelle: 1:100

Dossier PERMIS DE CONSTRUIRE  
 Page: 10



Maître d'œuvre: AS ARCHITECTES  
 4, rue Schoelcher  
 97110 Pointe-à-Pitre  
 Tel: 05.90.62.20.29  
 Tel: 05.90. 32.29.60

Architecte: Abraham DA COSTA  
 Email: aacinaarchitectes@gmail.com  
 Date d'édition: 17/07/2023



Plan de toiture

Accusé de réception en préfecture  
 971-21/9711173-20230919-5DCM202383-D  
 Date de télétransmission : 04/10/2023  
 Date de réception préfecture : 04/10/2023

Département de la Guadeloupe  
 Commune: Le Moule

Maître d'ouvrage :  
 HEAVEN LODGE  
 représentée par Mr ALEXIS RADJI  
 Route de chazeau  
 97139 Les Abymes

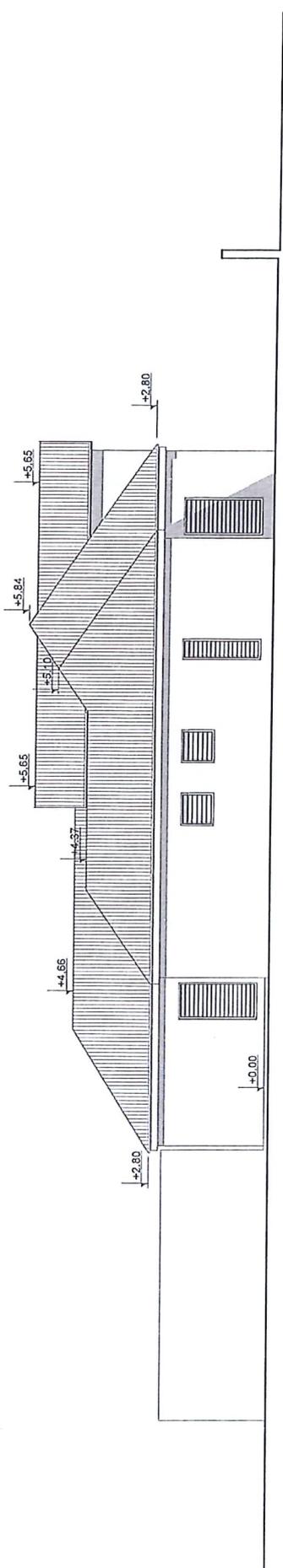
Construction d'une villa et de trois bungalows  
 N° de mise en page: **PCM15**  
 Echelle: 1:150

Dossier PERMIS DE CONSTRUIRE  
 Page: 12

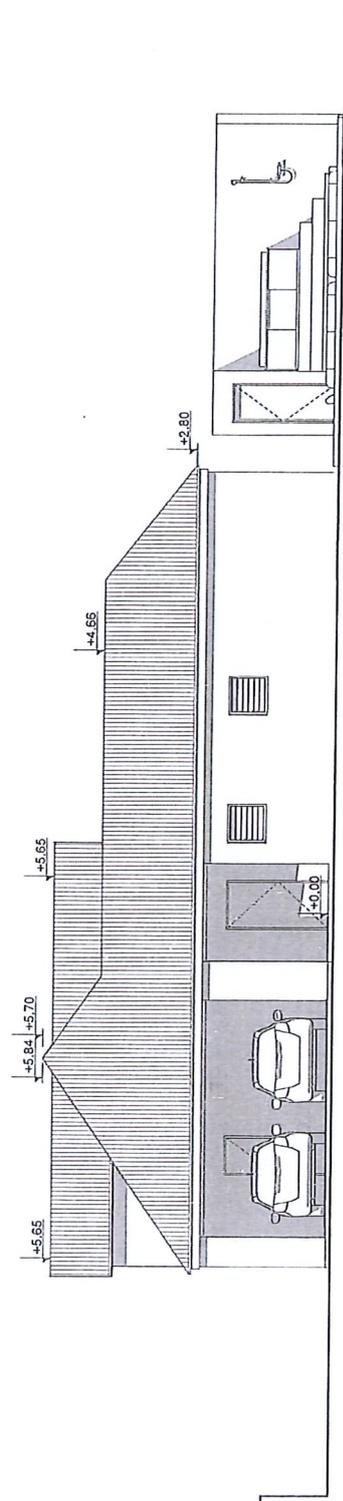


Maître d'œuvres: AS ARCHITECTES  
 4 rue Schoelcher  
 97110 Pointe-à-Pitre  
 Tél: 06.90.00.2929  
 Tél: 06.90.32.29.00

Architectes: Abraham DA COSTA  
 Email: acinaarchitectes@gmail.com  
 Date d'édition: 17/07/2023



Façade EST



Façade OUEST

*Façades Villa*

Département de la Guadeloupe  
Commune: Le Moule

Maitre d'ouvrage:  
HEAVEN LODGE  
représentée par Mr ALEXIS RADJI  
Route de chazeau  
97139 Les Abymes

Construction d'une villa et de trois bungalows  
N° de mise en page:  
**PCM15**

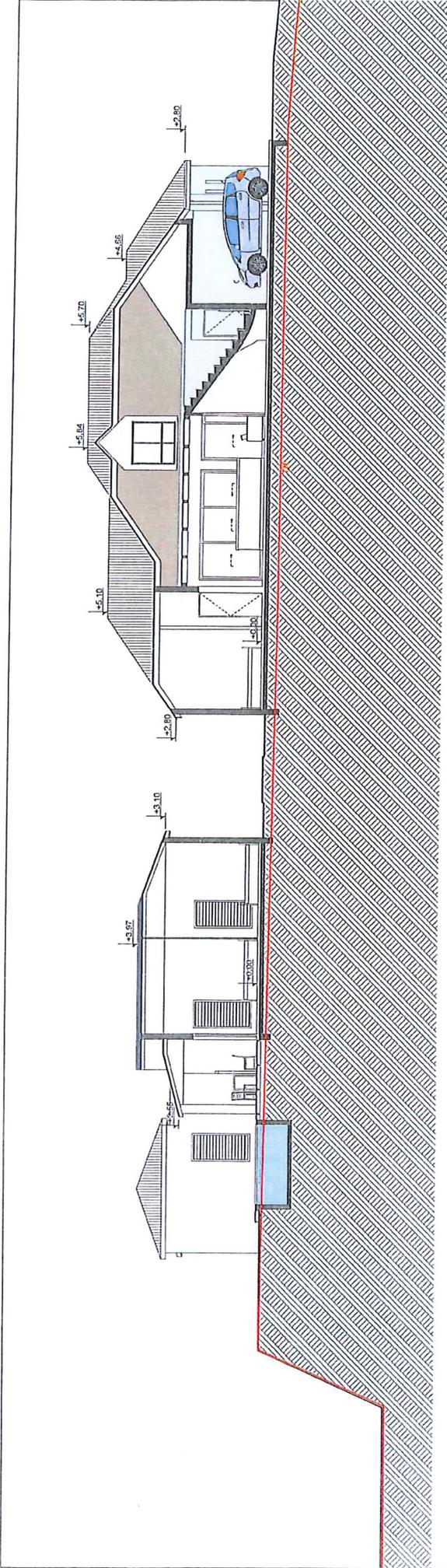
Dossier PERMIS DE CONSTRUIRE  
Page: 8



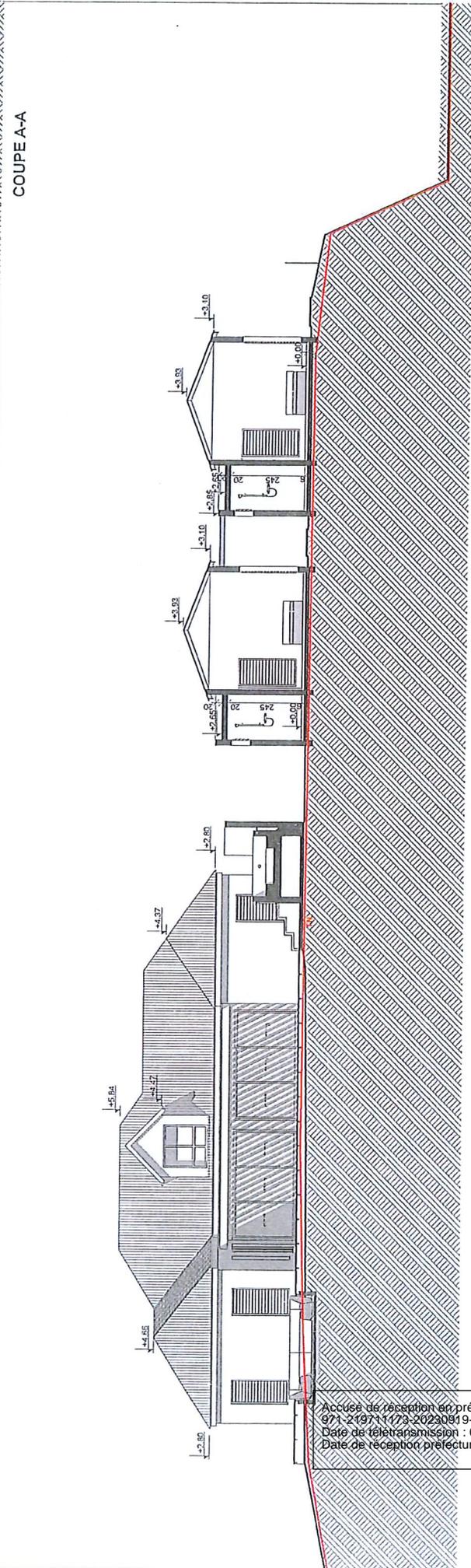
Maitre d'oeuvre: AS ARCHITECTES  
4, rue Schoelcher  
97110 Pointe-à-Pitre  
Tél: 05.90.82.20.29  
Tél: 05.90.32.39.60

Architecte: Abraham DA COSTA  
Email: a.darchitectes@gmail.com  
Date d'édition: 17/07/2023

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20230919-5DCM202383-D  
Date de télétransmission : 04/10/2023  
Date de réception préfecture : 04/10/2023



COUPE A-A



COUPE C-C

*Coupe*

Département de la Guadeloupe  
Commune: Le Moule

Maître d'ouvrage:  
HEAVEN LODGE  
Représentée par M<sup>r</sup> ALEXIS RADJI  
15 rue de la Croix  
97139 Les Abymes

Construction d'une villa et de trois bungalows  
N° de mise en page: **PCM3**  
Echelle: 1:125

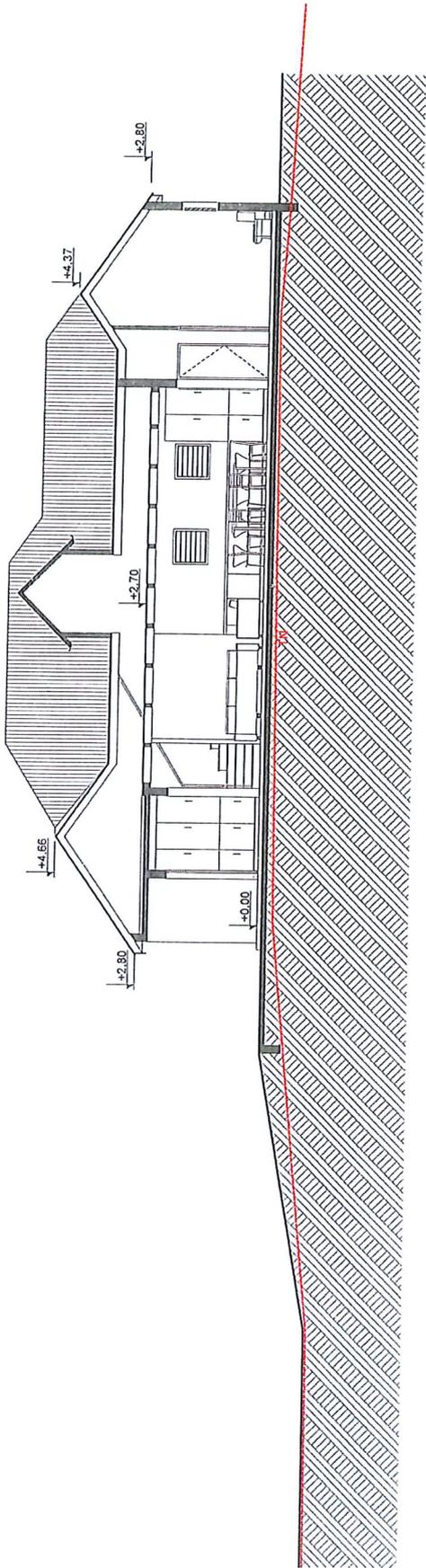
Dossier PERMIS DE CONSTRUIRE  
Page: 5



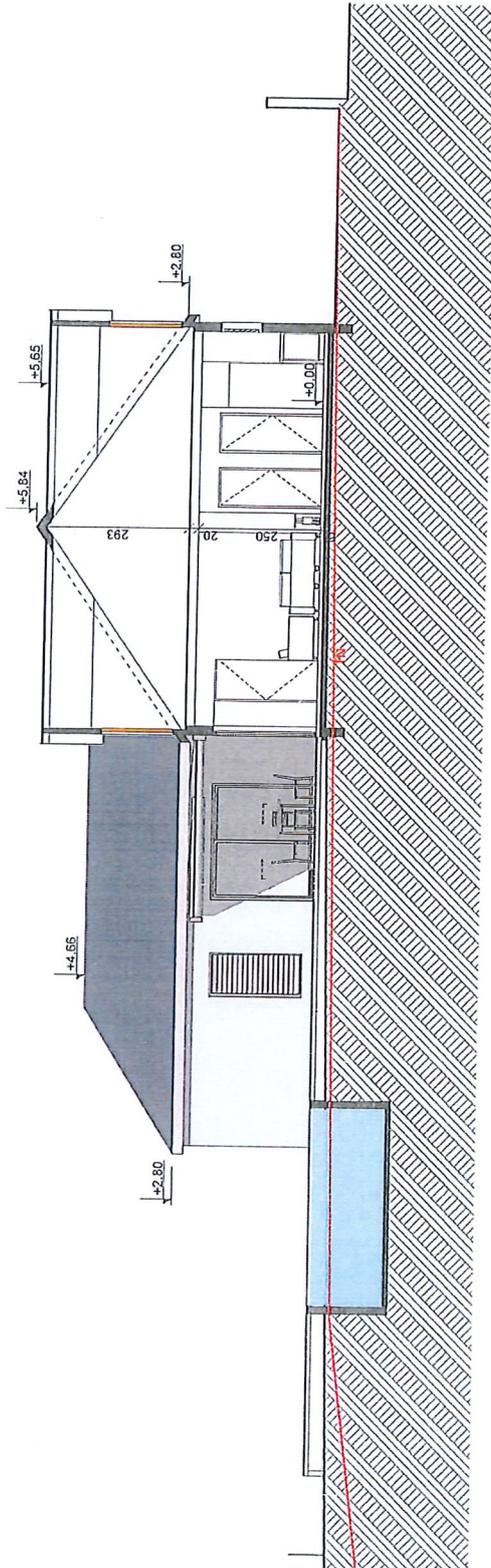
Maître d'oeuvre: AS ARCHITECTES  
4, rue Schoelcher  
97110 Pointe-à-Pitre  
Tél: 05 90 82 20 29  
Date d'édition: 17/07/2023

Architecte: Abraham DA COSTA  
Email: acinqarchitecte@gmail.com  
Date d'édition: 17/07/2023

Accuse de reception en préfecture  
971-249711/73-20230819-5DCM202383-D  
Date de télétransmission: 04/10/2023  
Date de réception préfecture: 04/10/2023



COUPE B-B



COUPE D-D

Coupe

Accusé de réception en préfecture  
 971-213771173-20230919-5DCM202383-D  
 Date de télétransmission : 04/10/2023  
 Date de réception préfecture : 04/10/2023

Département de la Guadeloupe  
 Commune de Moule

Maitre d'ouvrage :  
 HEAVEN LODGE  
 représentée par Mr ALEXIS RADJI  
 Route de chazeau  
 97139 Les Abymes

Construction d'une villa et de trois bungalows  
 N° de mise en page: **PCMI3**  
 Echelle: 1:100

Dossier PERMIS DE CONSTRUIRE  
 Page: 6



Maitre d'oeuvres: AS ARCHITECTES  
 4, rue Schoelcher  
 97110 Pointe-à Pitre  
 Email: asinarchitectes@gmail.com  
 Date d'édition: 17/07/2023

Architecte: Abraham DA COSTA  
 Email: acinarchitectes@gmail.com  
 Date d'édition: 17/07/2023

Notifiée et publiée le 04/10/2023