



Commune de Saint-François

# Lotissement Le Haut du Golf

Parcelles cadastrées AZ 739 à 742



Février 2019

# Sommaire

---

- PA1 Plan de situation
- PA2 Notice descriptive du terrain et de l'aménagement projeté
- PA3 Etat actuel du terrain et ses abords
  - PA 3a - Orthophotographie du site existant
  - PA 3b - Description paysagère
- PA4 Plan de composition d'ensemble du projet
  - PA 4a - Plan parcellaire, tracé général
  - PA 4b - Plan des voiries
  - PA 4c - Aménagements paysagers
- PA5 Vues et coupes du projet dans le profil du terrain
  - PA 5a - Profils du terrain
  - PA 5b - Profil de la voirie 1
  - PA 5c - Profil de la voirie 1
  - PA 5d - Profil de la voirie 2
- PA6 Photographie permettant de situer le terrain dans son environnement proche
- PA7 Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain
- PA8 Programme et plans des travaux d'équipement
  - PA 8a - Descriptif sommaire des travaux et raccordement aux réseaux
  - PA 8b - Réseau Eaux Pluviales
  - PA 8c - Réseau Assainissement Eaux Usées/Eaux Vannes
  - PA 8d - Réseaux Eau Potable, Défense incendie
  - PA 8e - Réseau Téléphone
  - PA 8f - Réseau Eclairage public - Electricité
- PA9 Plan parcellaire avec repérage des limites d'implantation
- PA10 Règlement d'Urbanisme et Règlement de lotissement (PJ)
- PA12 Engagement du lotisseur de constituer une association syndicale



Vue vers le littoral depuis le terrain

# Lotissement Le Haut du Golf. Saint-François

Parcelles cadastrées AZ 739 à 742  
Lieu dit CHABOT

## Le site de projet un site opportun, en coeur de ville

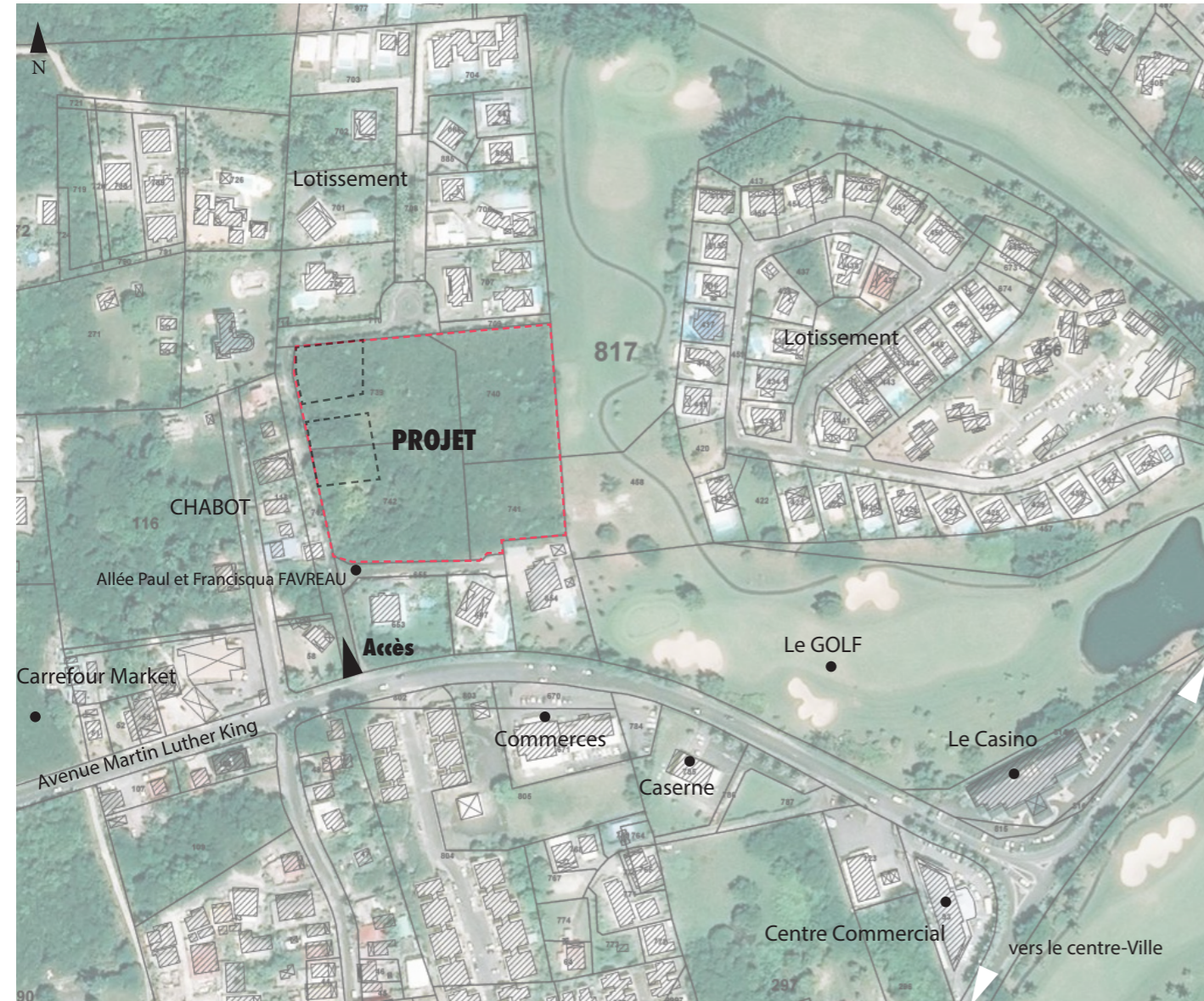
**Localisation**  
Lieu dit Chabot, Saint-François, Guadeloupe

**Superficie**  
1,1 Ha

**Parcellaire**  
AZ 739 à 742

**POS - PLU en cours**  
Règlement National d'Urbanisme

L'emprise du lotissement s'organise dans la continuité de deux lots de 1000m2 chacun issus d'une division parcellaire.



Echelle du quartier



Echelle de la commune

Le lotissement, nommé «Le Haut du Golf», est situé au sein de la Commune de Saint-François, lieu-dit Chabot, en Guadeloupe. Il figure au plan cadastral de la commune à travers les parcelles référencées : Section AZ n° 739,740,741, et 742.

Le terrain du lotissement se développe au Nord de l'Allée Paul FAVREAU, qui est accessible depuis l'Avenue Martin Luther King.

Le terrain, situé en entrée de ville et à proximité d'une zone de commerces, est un espace vide au sein d'un contexte très urbain, entre des lotissements d'habitation et le Golf.

Son emplacement est favorable au développement d'un lotissement résidentiel.

Plan de situation du terrain dans son environnement

**PA1**

PA1 - Plan de situation



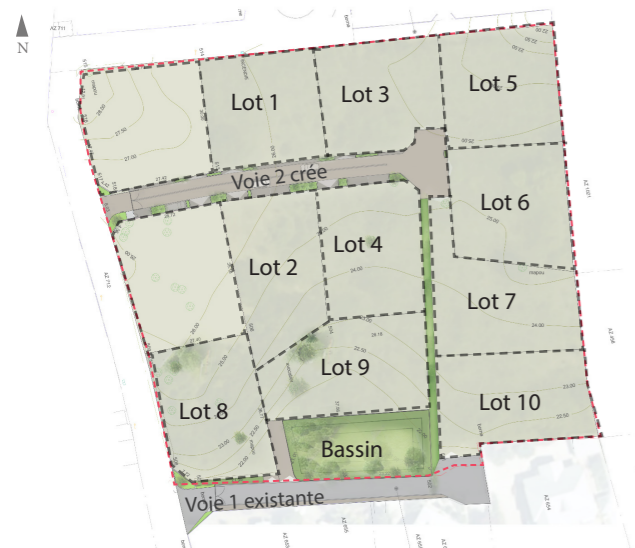
Limite parcellaire AZ 739/740/741/742



Lots hors périmètre du lotissement mais issus d'une DP



Voirie et bassin



## Notice descriptive

### Contexte

L'opération projetée porte sur une opportunité foncière d'une surface de 1,1 Ha, située en entrée du centre-ville de Saint-François. Les parcelles concernées sont cadastrées AZ 739 à 742.

L'opération consiste en à la réalisation d'un lotissement privé de 10 lots, pour de la maison individuelle, s'inscrivant dans la continuité de la typologie d'habitat existant autour.

Le terrain du lotissement se développe au Nord de l'Allée Paul FAVREAU, qui est accessible depuis l'Avenue Martin Luther King.

Le terrain, situé en entrée de ville et à proximité de plusieurs zones de commerces, est un espace vide au sein d'un contexte très urbain, entre des lotissements d'habitation et le Golf. Son emplacement est favorable au développement d'un lotissement résidentiel.

Il est orienté vers le sud, et sa déclivité lui offre une vue surplombant le Golf et la mer au loin.

Cette proximité avec le Golf, et le caractère paysager actuel du site, imposent au lotissement une prise en compte soignée de l'aspect paysager, à travers les futurs aménagements communs et privés. Ce caractère paysager est notamment valorisé par le bassin de rétention des eaux pluviales, situé au point le plus bas de cet ensemble foncier.

### Etat existant du terrain

Les caractéristiques naturelles existantes du site de projet sont les composantes d'un paysage de prairies. La topographie, marquée, favorise une ouverture visuelle offrant des vues dégagées vers le Golf et le littoral.

On note la présence d'essences particulières, telles que l'indigo, particularités naturelles intéressantes pour le développement du futur quartier, et qui seront intégrées à son aménagement.

### Organisation du projet

Le projet s'organise selon deux voies à double sens en impasse. Ce choix répond à la volonté de réduire l'impact de la voirie sur le site, et cette organisation permet d'offrir un environnement de qualité aux parcelles, en réduisant également la gêne occasionnée par la circulation.

La voie 1, Allée Paul FAVREAU, existe aujourd'hui. Elle est requalifiée dans le cadre du projet.

L'autre voie, la voie 2, Allée Francisqua FAVREAU située plus au Nord, est créée dans le cadre du projet. Ces deux accès sont sécurisés.

Les 10 lots, d'une surface de 886 à 1000m<sup>2</sup> se développent ensuite de part et d'autre de ces deux voies. Un cheminement piéton, qui permet aussi le passage des réseaux est créée entre ces deux voies, dans la continuité du bassin de rétention.

En effet, la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales s'avère nécessaire pour le projet. Il est aménagé au point le plus bas du site, et configuré de sorte à ne pas être clôturé, pour s'offrir comme un véritable espace paysagé et partagé pour le quartier.

Il est également un espace tampon entre les habitations existantes au Sud du lotissement, et ce dernier.

Dans cet objectif d'offrir des lieux de vie qualifiés et paysagés, une attention particulière est accordée au traitement des voies, notamment concernant la nouvelle voie créée, la voie 2, qui est ponctuée de grands bacs végétalisés, sur lesquels est positionné l'éclairage public, décliné à travers des bornes et des plots.

Parcelles cadastrées AZ 739 à 742  
Lieu dit CHABOT



L'empreinte du projet de lotissement dans son environnement existant

Ces bacs plantés permettent également de marquer les entrées sur parcelles.

En effet, les entrées de chaque parcelle sont définies et délimitées au droit de chacun des 10 lots.

Les coffrets techniques placés en limite de parcelle et à proximité de chacune des entrées seront intégrés dans les soubassements béton des futures clôtures sur voie.

Le traitement de l'interface Est avec le Golf sera marquée par une forte végétalisation.



## Etat actuel - Le site et son environnement



Photographie vue 1 : le point bas le long de la voie



entreprise d'aluminium

accès depuis l'Avenue Martin Luther King

● arbres remarquables

### Une opportunité foncière

Le site, surplombant la mer au loin est libre de toute construction. C'est un terrain végétalisé situé entre des lotissements d'habitation et le golf.

Il est desservi par une voie d'accès depuis l'Avenue Martin Luther King.

plateau

La topographie du terrain offre un beau plateau au Nord ainsi qu'une pente qui se développe vers le Sud.

Le point le plus bas recueille naturellement toutes les eaux de ruissellement.

Cet emplacement sera conservé pour l'aménagement du bassin de compensation des eaux pluviales.

Les quelques arbres remarquables présents sur l'emprise du bassin seront conservés et intégrés au futur aménagement.

limite topographique naturelle

bassin naturel d'écoulement des eaux



## Etat actuel - Paysages

Le Vépélé ou neem



L'Acomat Grande-terre



Le Mapou Gris



Le Bois carré ou côtelette



Les arbres du plateau

Cette parcelle semi-boisée, d'un hectare, est en quelque sorte une dent creuse dans un environnement urbain moyennement dense.

Situé en surplomb du bourg sur sa limite sud, et limitrophe au golf international de la commune de St François, ce plateau possède une légère déclinaison, qui accueillera, un bassin versant paysager de rétention des eaux pluviales.

Ce site possède un cortège végétal intéressant à bien des égards. En effet, le plateau est ponctué par des arbres caractéristiques du milieu naturel.

Il conviendra de les conserver et de les intégrer au mieux dans le futur projet.

### Les Arbres :

Présents de manière éparse sur cette parcelle, on trouve différentes variétés :

- Le Vépélé ou neem (*Azadirachta indica*), est l'espèce la plus présente sur la parcelle. C'est un arbre originaire d'Inde appartenant à la famille des Meliaceae. Ses fruits et ses graines sont la source de l'huile de neem. En Inde, les feuilles de neem sont séchées et placées dans des placards pour empêcher les insectes de manger les vêtements, et aussi dans les boîtes où le riz est stocké. Le brûlage des feuilles séchées permet de chasser les moustiques.

- L'Acomat Grande-terre (*Sideroxylon salicifolium*), est un arbre typique des mornes calcaires, ses fleurs odorantes attirent de nombreux pollinisateurs.

- Le Mapou Gris (*Pisonia subcordata*), est un arbre calcicole à gros tronc, qui, souvent creux, abrite de nombreuses espèces animales comme le Racoon ou des abeilles. Ses fleurs parfument la fin du Carême.

- Le Bois carré ou côtelette (*Citharexylum spinosum*), est un arbre à écorce grise et fendillée. Ses feuilles jaunissant durant le Carême, il prend un ton automnal visible dans le paysage. Son bois est apprécié dans la construction, et ses fruits par les oiseaux.

### Les arbustes :

Le défrichement prévu sur ces terrains ne permettra pas de conserver cette strate végétale. Toutefois, la présence d'indigo est intéressante. Il pourra faire l'objet d'une collecte avant les travaux de défrichement (par l'entreprise d'espaces verts réalisant le lotissement), afin d'être réimplanté dans le futur projet (tout comme certaines repousses d'arbre).

- L'Indigo : (*Indigofera* spp), introduites dès le 17ème siècle pour faire des teintures, ces herbes suffrutescentes possèdent de petites fleurs décoratives.



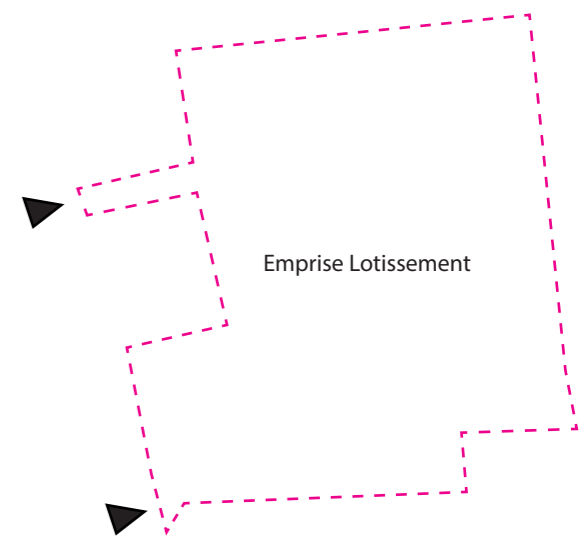
## Plan général d'aménagement du lotissement Echelle 1/1500ème

Lots 1 à 10 d'une surface de 886 à 1000m<sup>2</sup>

Accès matérialisés au droit de chaque parcelle

Le projet fonctionne avec deux voies en impasse.  
Un cheminement piéton permet la liaison entre ces deux voies. Il s'inscrit dans la continuité du bassin de rétention des eaux pluviales.

Le lotissement s'organise autour de deux lots, issus d'une division parcellaire, vendus préalablement à la création du lotissement.





## Plan général d'aménagement du lotissement Echelle 1/1500ème

### Hauteur des constructions

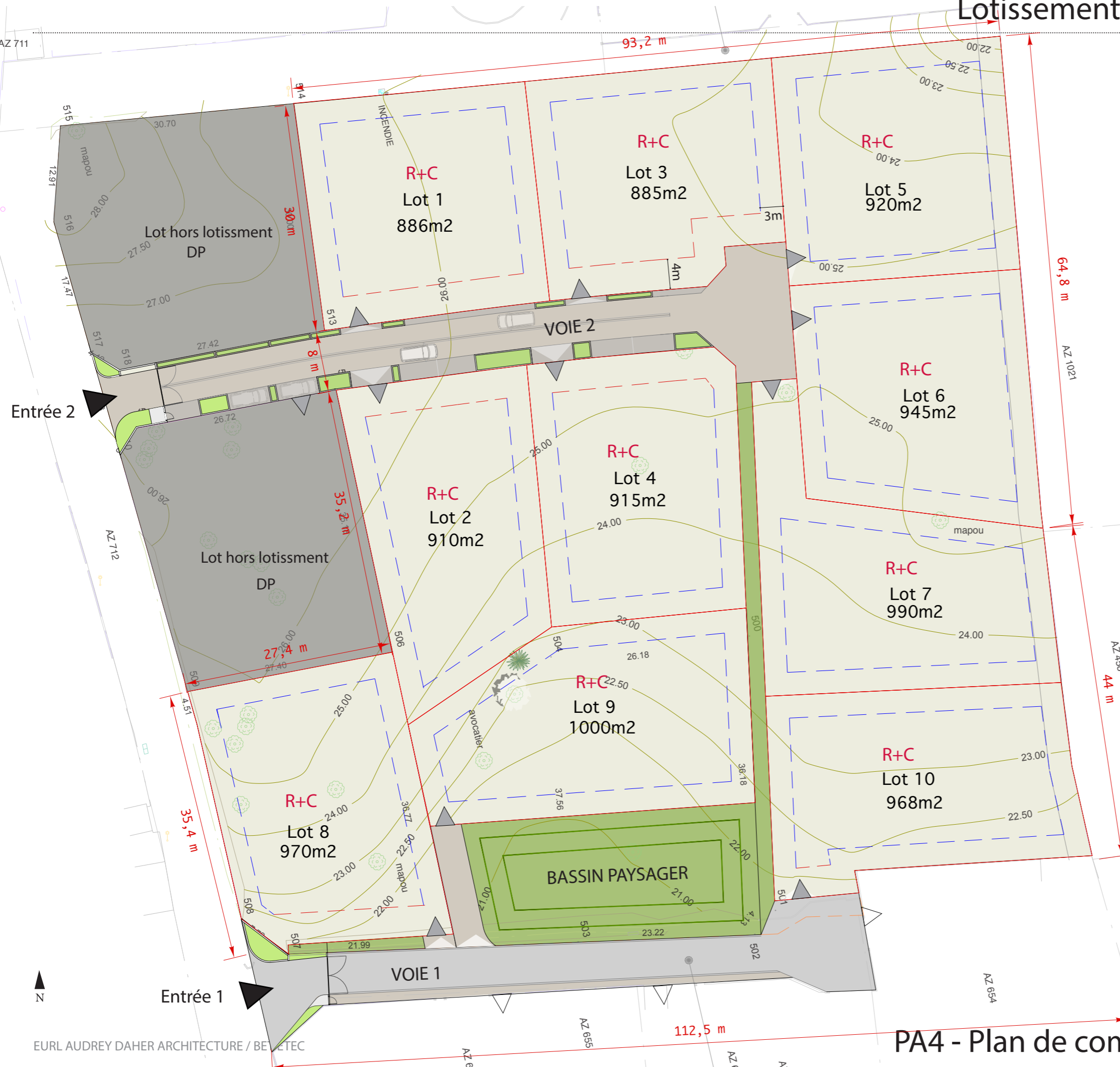
Pour les 10 lots, la hauteur des constructions ne comporte qu'un niveau (rez-de-chaussée) et est limitée à 3m (avec combles aménageables.)

La hauteur au faîtage ne peut dépasser 5,5m.

### Implantation sur parcelles

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

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



Prospects et hauteurs

# PA4b

## PA4 - Plan de composition d'ensemble du projet





## Les espaces publics et les plantations Echelle 1/1500ème



### A- Le BASSIN - Poumon végétal du quartier

La topographie du site présente une déclinaison importante au sud. Un bassin paysager y sera implanté. Il s'agira d'une retenue d'eau occasionnelle intégralement enherbée.

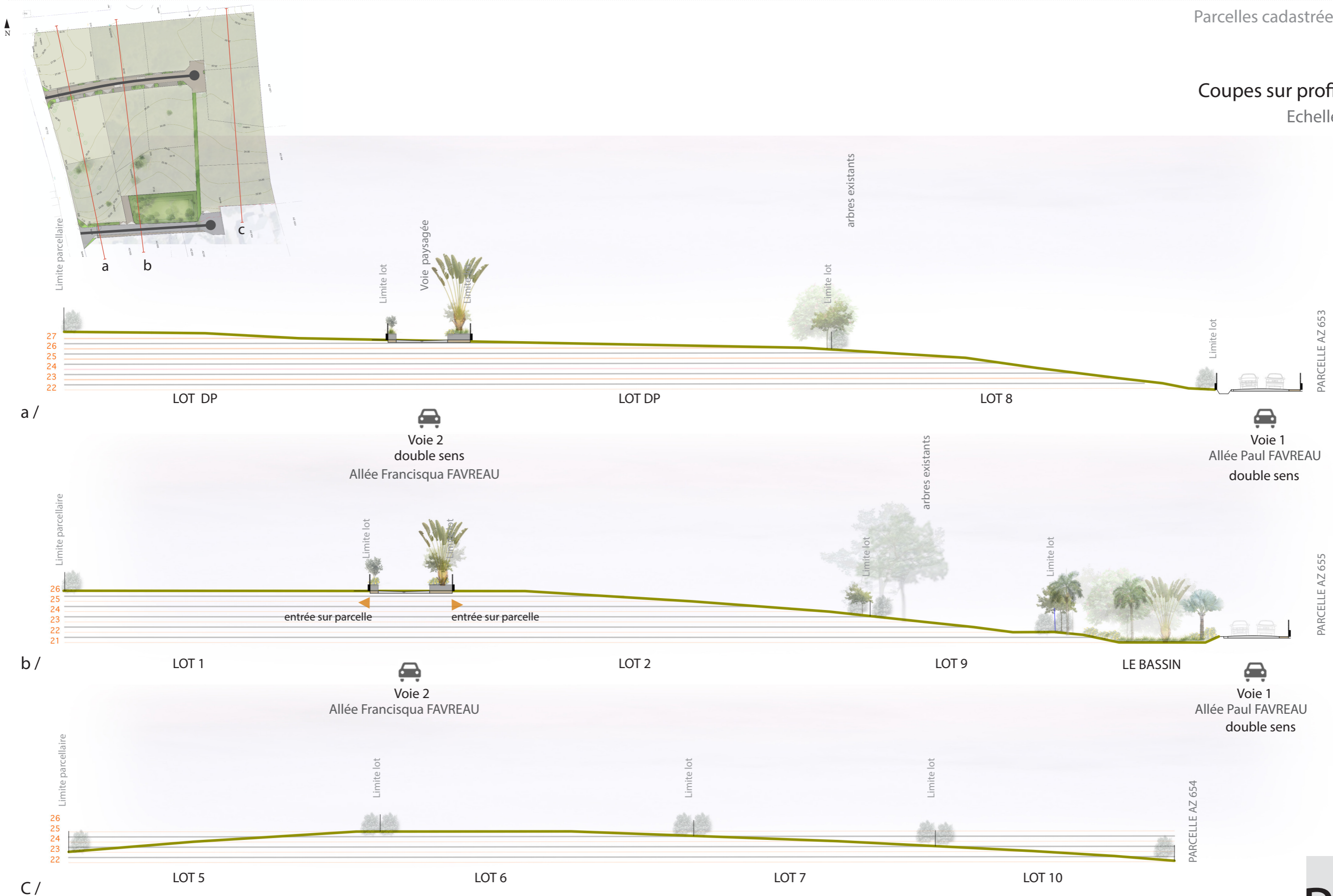
Discret et efficace, ce collecteur sera d'apparence naturelle mais avec une véritable maîtrise de la végétation de par sa conception et son entretien. La gamme chromatique de cet espace sera, outre le vert, composé de fleuraisons et feuillages jaunes, bleus ou rouges.

On y retrouvera des palmiers bleus de Bismarck, des arbustes tel que l'indigo, des agaves, des dentelaires du cap, des galphimias, des cupressus (faux Papyrus), des graminées (pennisetum vert, Vetivert), ainsi que quelques arbres issus du site.

### B- Bacs en béton végétalisés :

La palette végétale sera la même que pour le bassin paysager, à l'exception des agaves (sécurité) et des arbres.

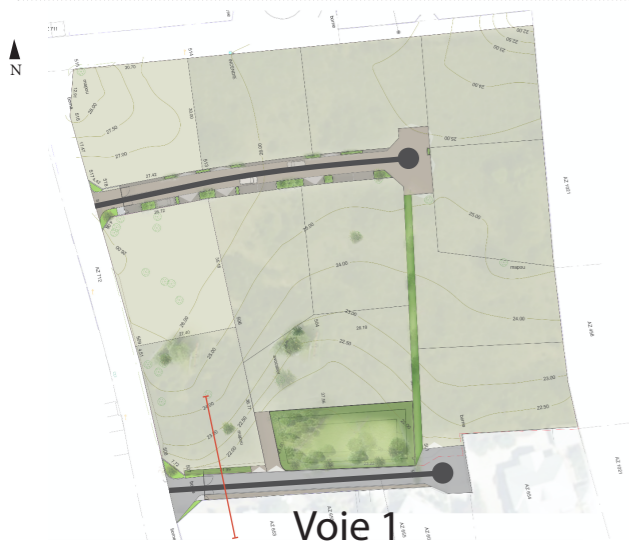
En effet, pour rythmer la circulation, des mangliers argentées au feuillage bleu-gris (dans les bacs 0,80m), répondront à des arbres du voyageur (dans les bacs 2,20m), et donneront une perspective particulière et majestueuse à cette impasse.



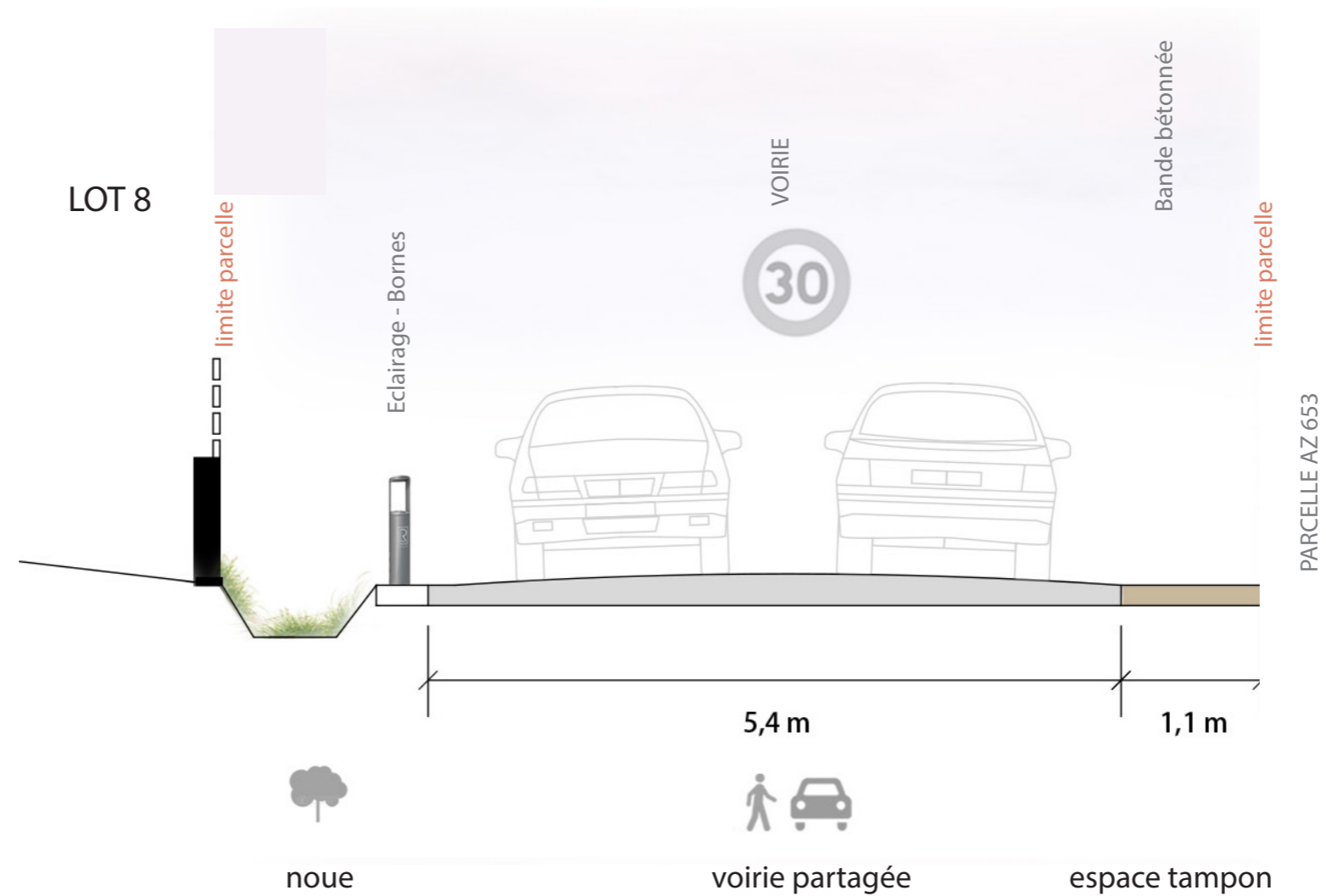


## Voirie 1

Desserte sud du lotissement  
Voie existante restructurée



Coupe sur voirie  
Echelle 1/100ème



### Descriptif

#### Voie 1 - desserte SUD

La première voie est une voie existante, appelé Allée Paul Favreau qui va être restructurée dans le cadre du projet de lotissement.

Le gabarit existant permet l'aménagement d'un petit espace tampon avec les habitations existantes.

La noue existante sur le terrain naturel est conservée le long de la voie ( au Nord) jusqu'au bassin de compensation.

La voie jouit de la végétation de la mise en scène paysagère du bassin.

Coupe du projet dans le profil du terrain

# PA5b



# Voirie 1

Desserte sud du lotissement  
Voie existante restructurée

## Coupe sur voirie et bassin

Echelle 1/100ème

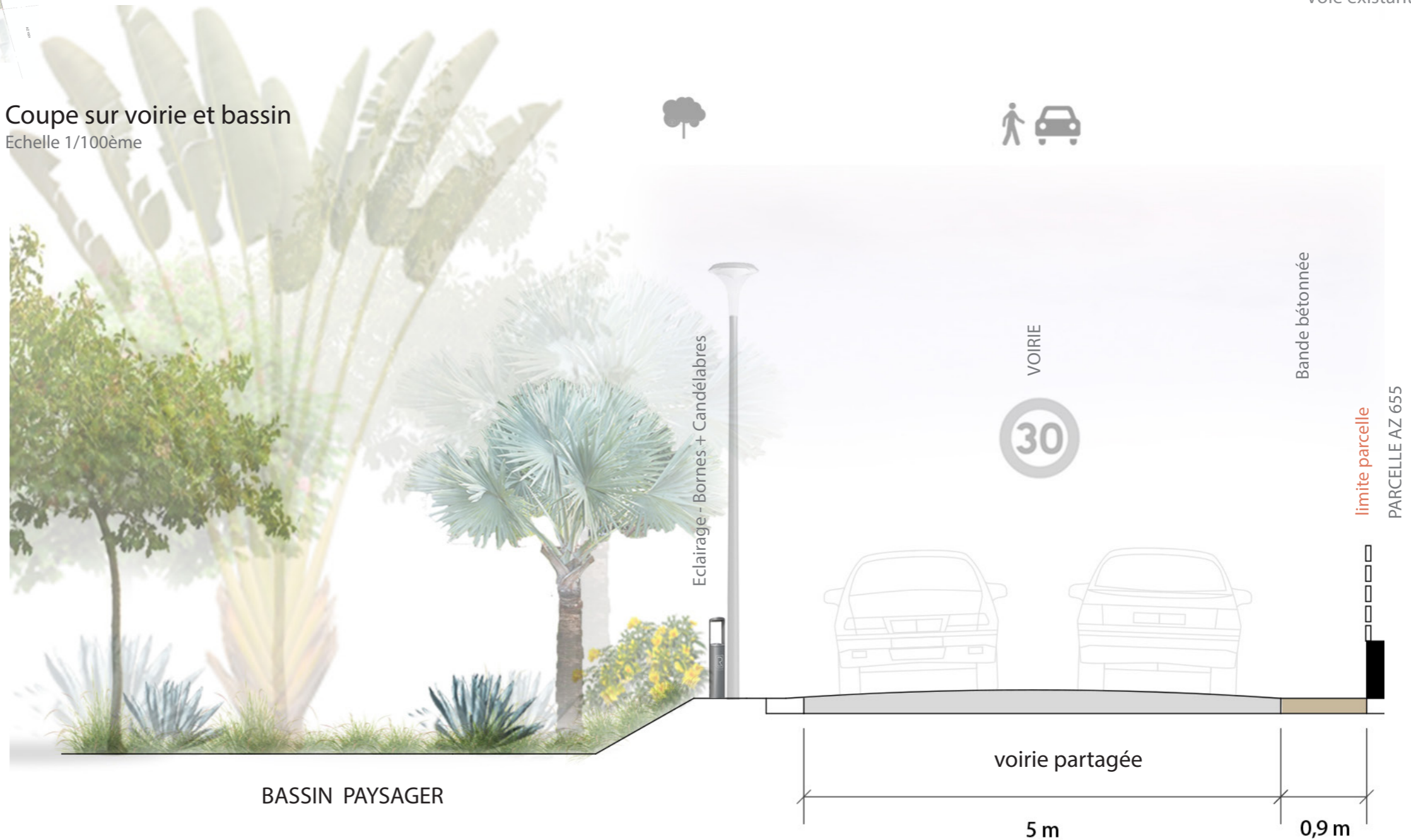
### Descriptif

#### Voie 1 - desserte SUD

La première voie est une voie existante, appelé Allée Paul Favreau qui va être réhabilitée dans le cadre du projet de lotissement.

Cette voie, d'une largeur variable de 5m longe sur plus de la moitié de sa longueur le bassin de compensation, mise en scène et paysagé.

C'est lui qui apporte à cette voie toute sa valeur paysagère.



Coupe du projet dans le profil du terrain

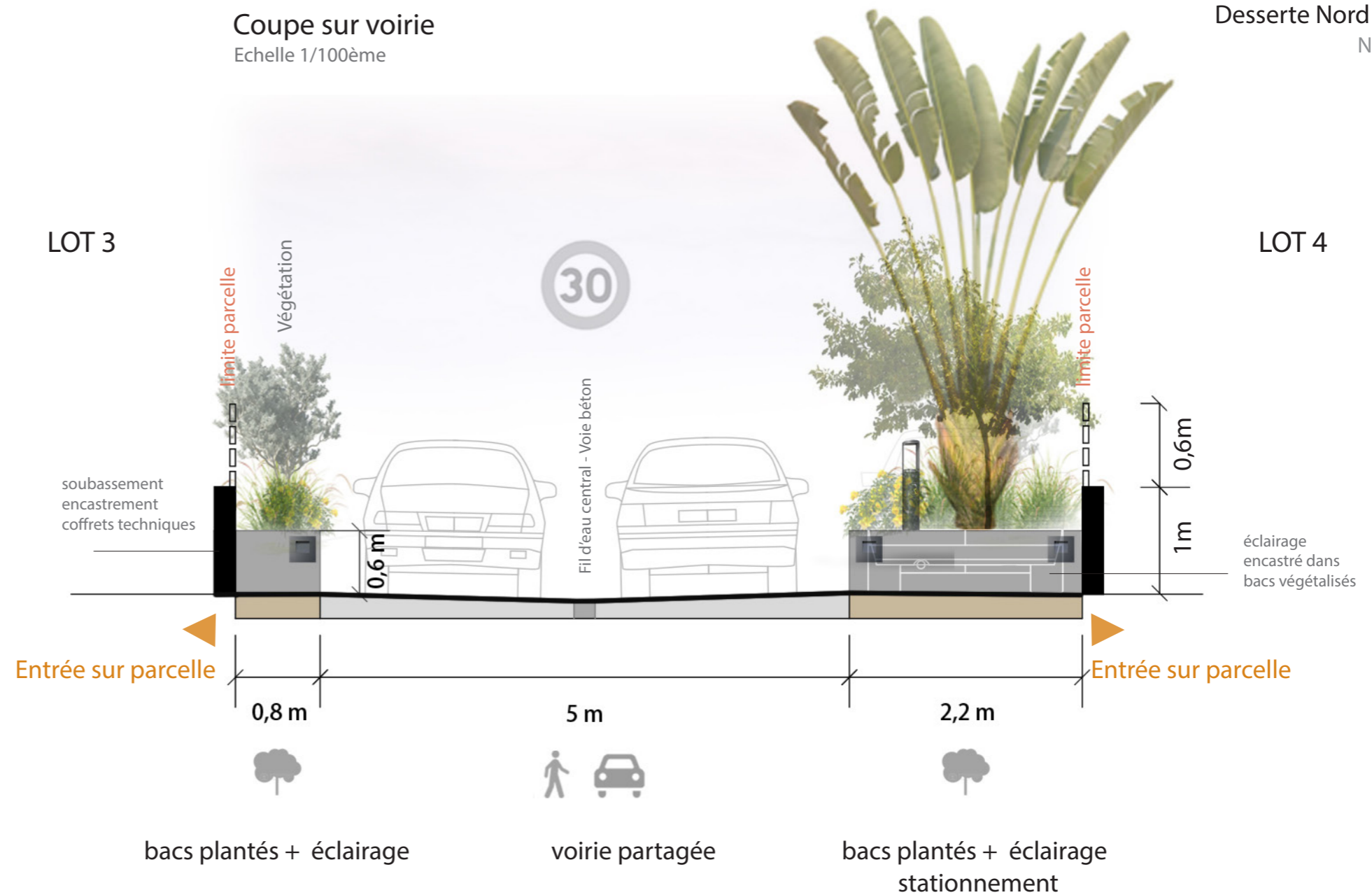
PA5c



## Voirie 2

Desserte Nord du lotissement  
Nouvelle voie créée

Coupe sur voirie  
Echelle 1/100ème



### Descriptif

#### Voie 2 - desserte NORD

La nouvelle voie créée dans le cadre du lotissement permet la desserte des lots répartis sur la partie Nord du terrain et numérotés de 1 à 7.

Cette voie partagée, en béton, ne présente pas de rupture de niveau afin de conforter son statut de voie partagée entre le piéton et la voiture.

Elle est ponctuée de grands bacs végétalisés en béton, sur lesquels vient également se positionner l'éclairage public, souhaité bas.

Elle offre du stationnement longitudinal sur un de ses côtés, organisé entre les bacs et les entrées sur parcelles.

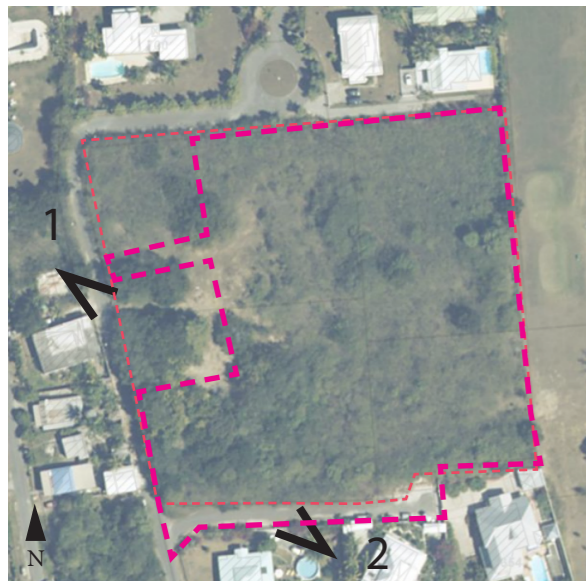
1-Vue de la parcelle depuis la voie existante la bordant à l'EST.



2-Vue de la parcelle depuis la voie existante au Sud (Allée Paul FAVREAU)



Localisation des points de vue





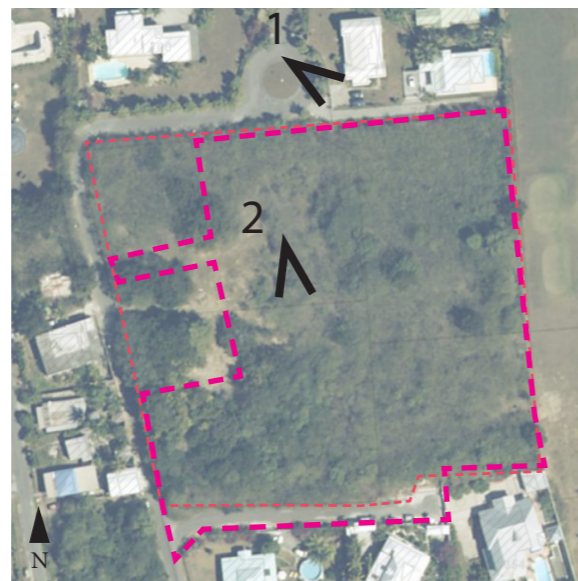
1-Vue aérienne du terrain, et de son environnement lointain : des lotissements et le Golf



2-Vue aérienne du terrain, et de son environnement lointain : le centre-bourg et le littoral au loin



Localisation des points de vue



## Programme des travaux de viabilisation

Le terrain, objet de la demande d'autorisation d'aménagement pour un lotissement, est situé sur la commune de SAINT FRANCOIS, au lieu-dit Chabot, dont les références cadastrales sont les parcelles N° AZ 739 740 741 et 742.

Le lotissement LE HAUT DU GOLF comportera 10 lots de 885 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup> environ, numérotés de 1 à 10.  
La réalisation de l'opération est prévue en une seule tranche.

### ARTICLE 1

Tous les travaux d'aménagement devront être réalisés suivant les directives et sous le contrôle des services techniques de la commune de SAINT FRANCOIS, assistés des services techniques du SyMEG, d'EDF, d'ORANGE, du SIAEAG, qui seront avisés avant tout commencement de travaux d'exécution.

### ARTICLE 2

#### Description et caractéristiques des voies

Le terrain est accessible par une voie (dont la référence cadastrale est AZ 712) reliée à l'Avenue Martin Luther King (ou RD118). Cette voie dessert plusieurs lotissements dont le futur lotissement « le Haut du Golf ».

Il est prévu deux voies pour desservir les lots :

Voie 1 existante (référence cadastrale AZ 655) qui sera recalibrée

Voie 2 à créer

La voie 1, à double sens, existante et répertoriée Allée Paul Favreau dessert déjà les parcelles n° AZ 653 / AZ 607 et AZ 654.

Elle sera la voie d'accès aux Lots N°8, 9 et 10.

La voie 2 sera la voie d'accès aux lots 1 à 7.

Cette voie à double sens aura une emprise de 8.00m de large découpée comme suit :

5.00m pour la chaussée,

2.20 m pour les places de parkings ou espace verts en alternance

0.80 m d'accotement bétonné.

#### Constitution de la voie

La voie 1 est prévue en enrobé

Sur fond de forme compacté à 90% de l'Optimum Proctor Modifié

- Une couche de fondation en tuf 0/60 compactée, épaisseur : 50cm
- Une couche d'émulsion d'accrochage
- Un revêtement en enrobés, épaisseur : 6cm

La voie 2 est prévue en béton (ou en enrobé)

La voie aura une pente unique transversale de 2% moyen, avec fil d'eau central.

### ARTICLE 3

#### Caractéristiques techniques de voiries et trottoirs

Il a été prévu cinq places de parking collectif, le long de voie de desserte 2.

Néanmoins, chaque acquéreur devra réaliser sur sa parcelle une aire de stationnement pour les visiteurs, conformément aux prescriptions du présent permis d'aménager.

Il n'est pas prévu de circulation piéton puisque les accotements seront réservés au traitement paysager ou aux places de parkings.

### ARTICLE 4

#### Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies le long de la voie nouvellement créée, dans un réseau de collecte composé de regards à grille en fonte et de canalisations en PVC.

Il est prévu un regard pour les eaux pluviales, en attente dans chaque lot, dimensions intérieures 400x400 avec un tampon fonte.

Ces regards seront raccordés au réseau EP de collecte propre au lotissement

Les EP seront dirigées vers le point bas du projet ; elles transiteront dans un bassin de rétention prévu à cet effet avant de se rejeter dans une buse Ø315 existante.

Cette buse traverse la parcelle AZ 655 jusqu'au fossé longeant la RD 118.

### ARTICLE 5

#### Distribution d'eau potable – Défense Incendie

Le lotissement sera alimenté à partir de la canalisation existante implantée sous la voie de desserte existante.

Le réseau intérieur du lotissement sera en PEHD 16 bars Ø40. Il permettra de desservir les différents lots.

Les branchements individuels seront réalisés sous la voie et amenés en limite avec pose de coffret compteur individuel pour chaque lot. L'acquéreur faisant son affaire personnelle de la pose du compteur individuel auprès du SIAEAG, et du raccordement du coffret du lotissement à sa construction.

Un compteur général sera installé par le fermier à l'entrée du lotissement.





## ARTICLE 6

### Assainissement (eaux usées - eaux vannes)

Le lotissement sera raccordé au réseau d'assainissement collectif existant le long de l'Avenue Martin Luther King.

Les eaux usées et les eaux vannes seront recueillies le long de la voie, dans un réseau d'égout composé de regards de visite en fonte et de canalisations en PVC.

Il est prévu un regard pour les eaux usées/ eaux vannes, en attente dans chaque lot, dimensions intérieures 400x400 avec un tampon fonte. Ces regards seront raccordés aux collecteurs sous la chaussée.

Points de rejet : raccordement sur réseau existant le long de la route de l'Avenue Martin Luther King.

L'acquéreur faisant son affaire personnelle de raccorder son réseau d'assainissement de sa construction au fil d'eau du regard de branchement en attente en limite de propriété.

## ARTICLE 7

### Electricité

La distribution d'électricité sera en souterrain.

Chaque lot aura son compteur BT dans un coffret situé en limite de parcelle.

L'étude de la distribution électrique et sa réalisation, seront faites par le SyMEG et EDF Guadeloupe.

Le lotissement sera alimenté par le Poste de Transformation existant à proximité sur la parcelle AZ 711.

## ARTICLE 8

### Téléphone

Le plan de génie civil devra avoir l'agrément du concessionnaire télécom.

Le réseau téléphone sera enterré.

Il sera composé de réseaux, secondaire et tertiaire, réalisés dans l'emprise des voies de desserte du lotissement.

Le réseau primaire sera constitué de 5 fourreaux pvc rigide Ø45.

Les chambres de tirage normalisées seront en béton préfabriquées

Dans chaque lot, il est prévu une chambre, type citerneau, raccordée au réseau général par 3pvcØ45.

Le raccordement individuel de cette chambre jusqu'à la future construction, sera réalisé par chaque acquéreur.

La distribution se fera à partir de la chambre existante au Nord du projet dans le lotissement.

## ARTICLE 9

### Eclairage extérieur

L'éclairage extérieur se fera par des bornes permettant un niveau d'éclairage assurant le confort de la conduite.

Ces bornes, seront alimentées par des câbles électriques souterrains, à partir d'un tableau de commande, pour l'ensemble de l'éclairage du lotissement.

Ces bornes auront une hauteur de 0.80m par rapport au sol, avec un luminaire de puissance 75W.

## ARTICLE 10

### Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères se fera sous forme individuelle.

## ARTICLE 11

### Réception des travaux - Entretien

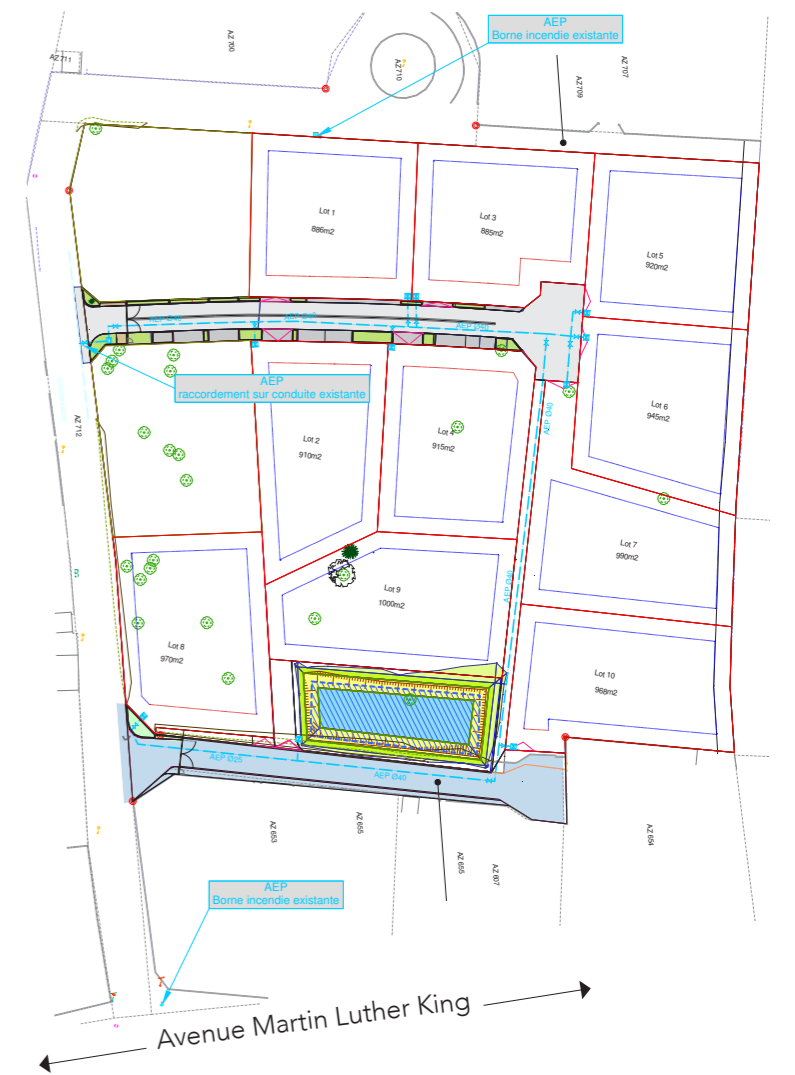
Dans le but de rétrocéder les voies et réseaux au domaine public de la commune, les travaux seront exécutés à partir des plans agréés, sous le contrôle des services techniques de la mairie et des concessionnaires qui seront informés :

- ï Des entrepreneurs retenus pour l'exécution des travaux de chaque lot,
- ï Des dates de début d'exécution des travaux
- ï Des contrôles effectués,
- ï De la réception des travaux à laquelle ils seront dûment convoqués.





EU/EV  
raccordement  
en bordure de voie existante  
en passant par servitude de passage



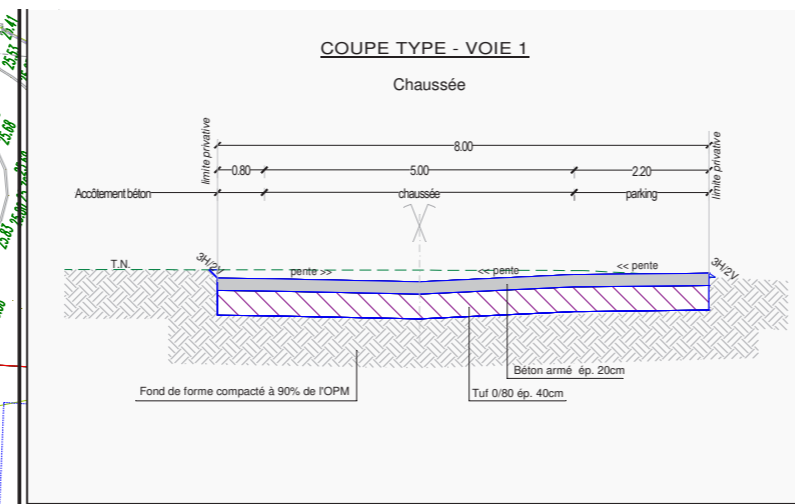
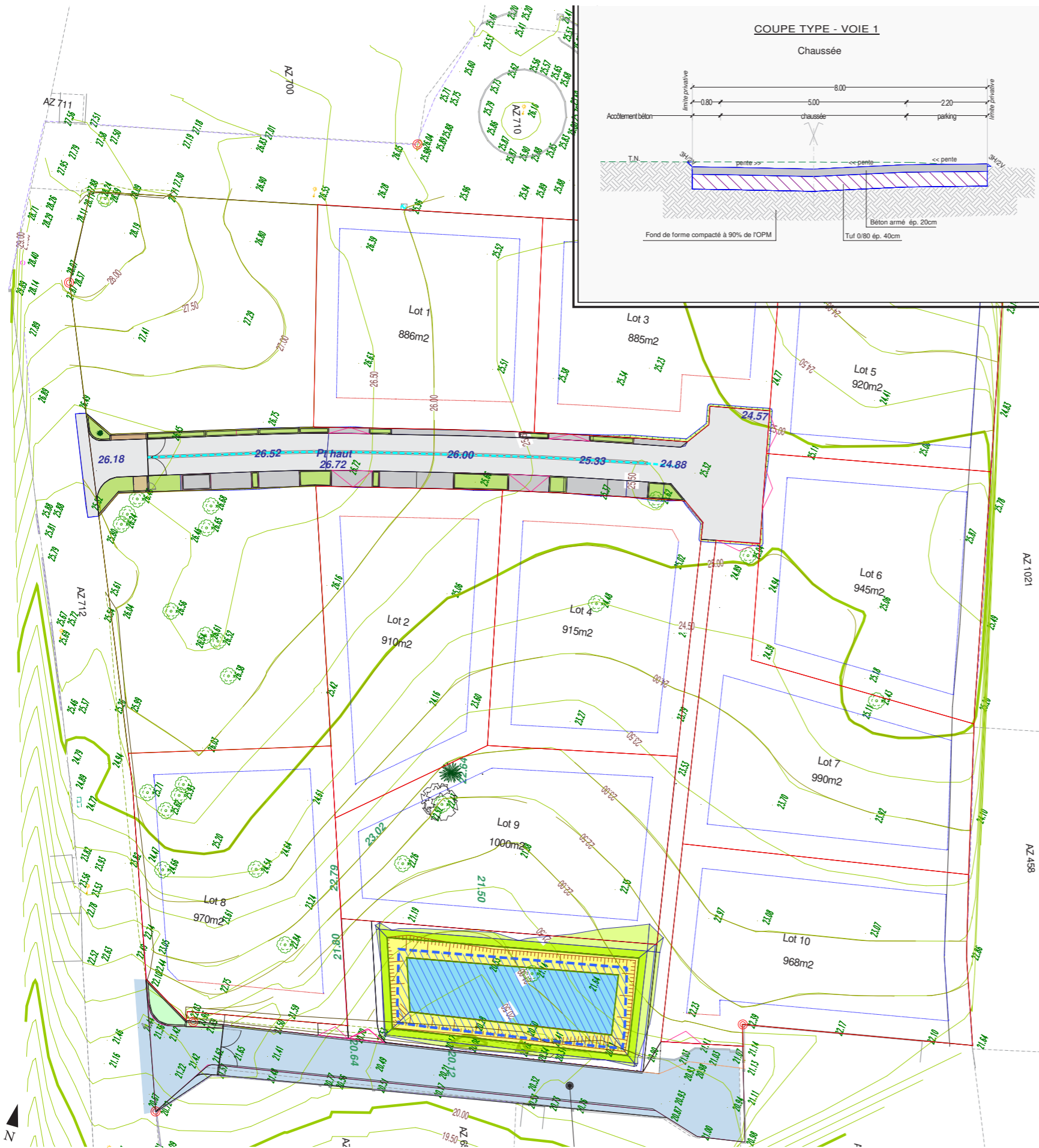






Parcelles cadastrées AZ 739 à 742  
Lieu dit CHABOT

Plan des réseaux  
Echelle 1/1500ème





## Découpage des lots du lotissement Echelle 1/1500ème

### RECULS D'IMPLANTATION

- Reculs / voirie  
4m
- Reculs / parcelles  
3m



Entrée 2

Entrée 1





Règlement d'Urbanisme en vigueur

Règlement National d'Urbanisme

Règlement du lotissement

Voir Règlement de lotissement joint au dossier



## Engagement du lotisseur

Je soussigné, Monsieur Jean TARDO-DINO, résident à Chabot Saint-François, aménageur de l'opération «Le Haut du Golf», situé sur les parcelles cadastrée AZ 739 à 742, au lieu dit Chabot à Saint-François :

- m'engage conformément aux prescriptions de l'article R 442-7 du code de l'urbanisme, à constituer une Association Syndicale des acquéreurs des lots issus du lotissement en cause, à laquelle seront dévolus : la propriété, la gestion, l'entretien du terrain et des équipements, jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.
- m'engage irrévocablement, à provoquer la réunion d'une Assemblée de l'Association Syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot afin de substituer à l'organe provisoire de l'Association, un organe désigné par cette assemblée.

Le lotisseur



Lotissement Le Haut du Golf. Saint-François

