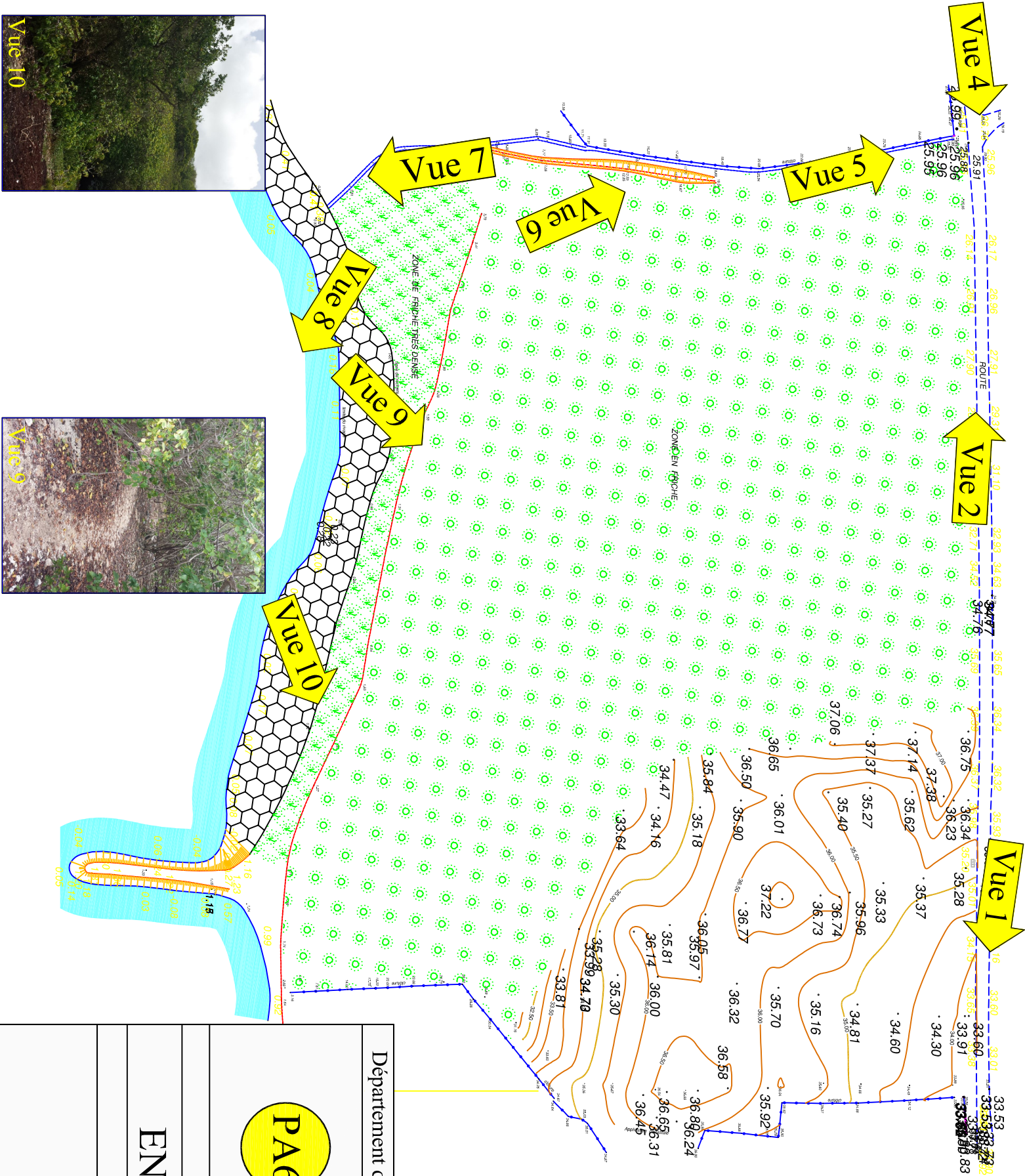
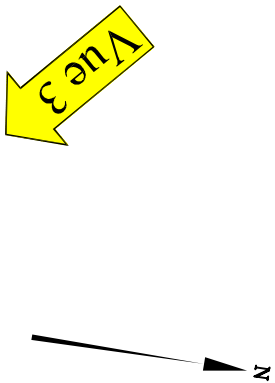


PROJET



Département de la Guadeloupe		Commune de Saint-François	
PAI Projet lotissement 38 lots - Les Hauts des Rochers - - DAUBE - DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER			
Plan de Situation		DPA-001	JUIN 2015
		Ech. 1/---	
Maître d'Ouvrage		Bureau d'Etudes V.R.D.	
SARL NICAM		ETEC	
Section Faugas 97129 LAMENTIN		Le Sommet - 18, rue F. Forest 97122 Baie-Mahault - Jarry Tél. 0590 26 84 02 Fax 0590 26 60 88	



Département de la Guadeloupe

Commune de Saint-François



Projet lotissement 38 lots - Les Hauts des Rochers - - DAUBE -

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

ENVIRONNEMENT PROCHE

DPA-006 | JUIN 2015

Ech. 1/1500

Maitre d'Ouvrage

Bureau d'Etudes V.R.D.

SARL NICAM

ETEC

Section Faugas
97129 LAMENTIN

Le Sommet - 18, rue F. Forest
97122 Baie-Mahault - Jarry



Tél. 0590 26 84 02
Fax 0590 26 60 88

PA4

Projet lotissement 38 lots

- Les Hauts des Rochers -

- DAUBE -

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

Plan de composition du projet - Voirie -

DPA-004 JUN 2015
Ech. 1/1000

Maire d'Ouvrage

SARL NICAM

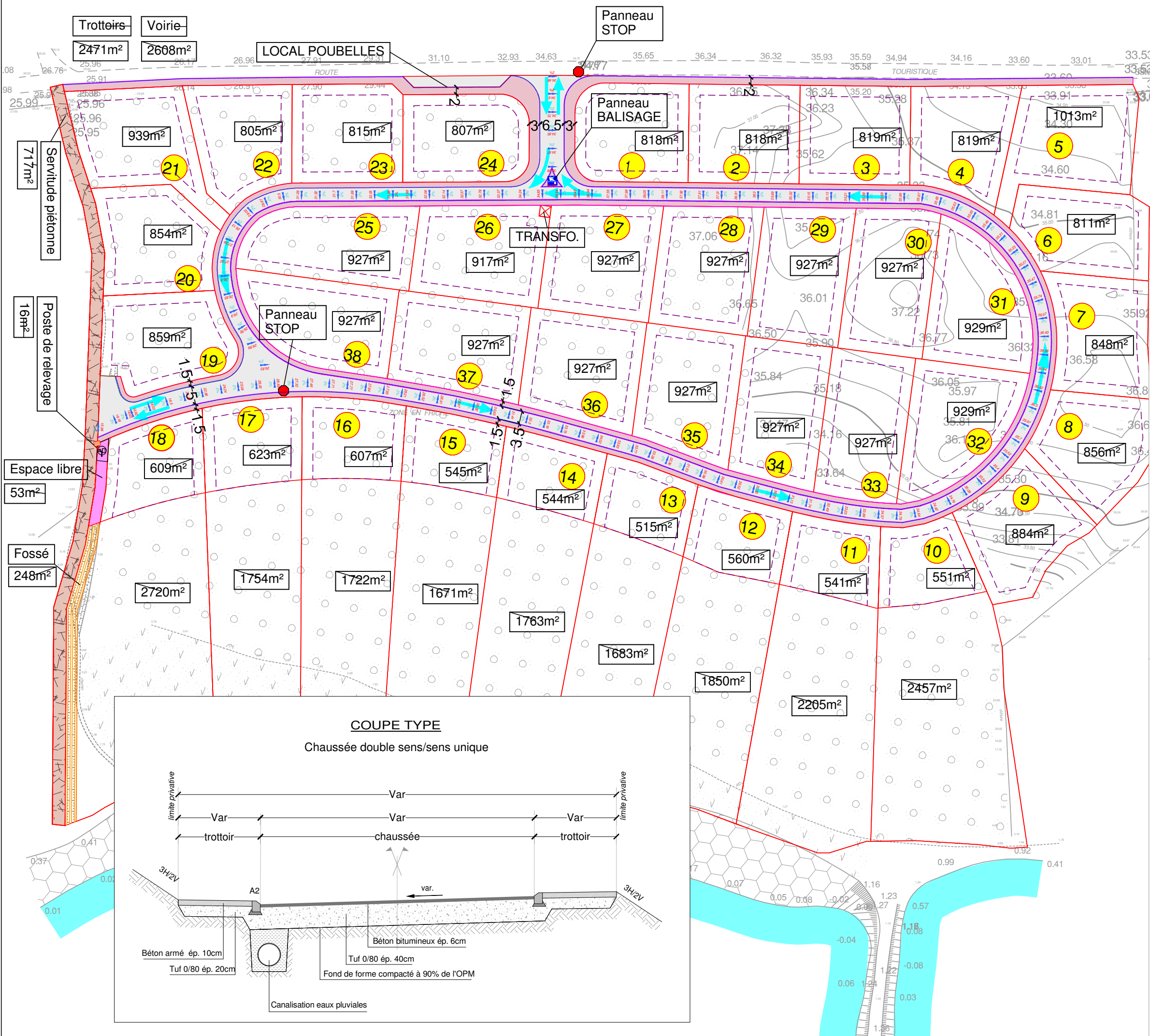
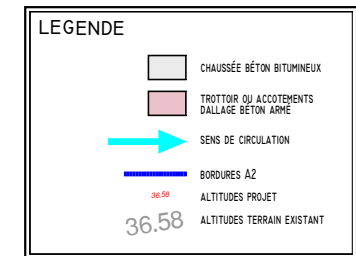
Section Faugas
97129 LAMENTIN

Bureau d'Etudes V.R.D.

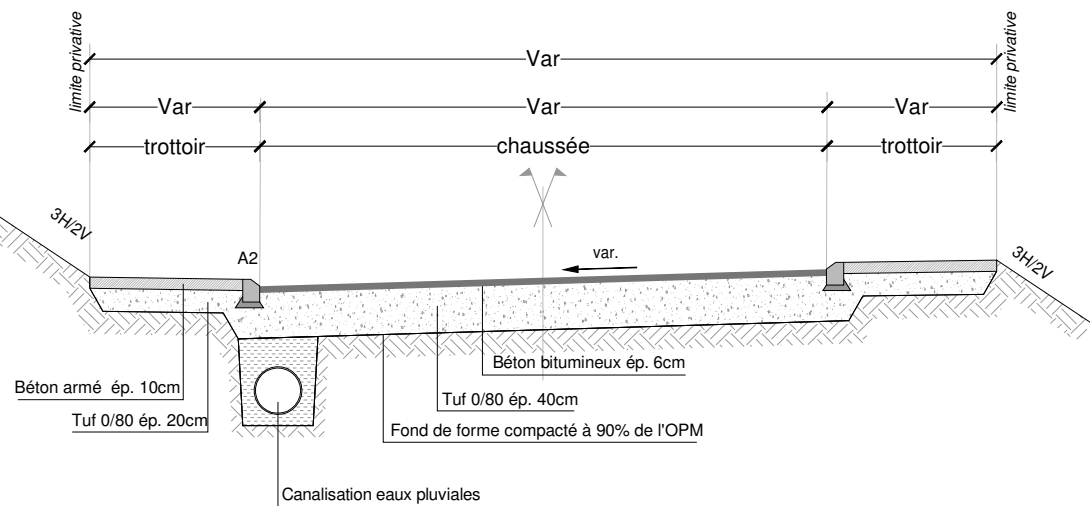
ETEC



Le Sommet - 18, rue F. Forest
97122 Baie-Mahault - Jarry
Tél. 0590 26 84 02
Fax 0590 26 60 88



COUPE TYPE
Chaussée double sens/sens unique





Département de la Guadeloupe		Commune de Saint-François	
PA7 Projet lotissement 38 lots - Les Hauts des Rochers - - DAUBE -			
DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER			
Environnement lointain		DPA-007	JUN 2015
		Ech. 1/---	
Maître d'Ouvrage		Bureau d'Etudes V.R.D.	
SARL NICAM		ETEC	
Section Faugas 97129 LAMENTIN		Le Sommet - 18, rue F. Forest 97122 Baie-Mahault - Jarry Tél. 0590 26 84 02 Fax 0590 26 60 88	
		BUREAU D'ETUDES ETEC Infrastructures	

DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE

COMMUNE DE SAINT-FRANCOIS

SARL NICAM

PA10

COMMUNE DE SAINT-FRANCOIS

LOTISSEMENT « LES HAUTS DES ROCHERS » (38 lots)

Règlement Particulier du Lotissement

SOMMAIRE DU REGLEMENT

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

- A – Objet du règlement
- B – Modification du lotissement
- C – Obligation de permis de construire
- D – Origine de propriété
- E – Situation et références cadastrales
- F – Destination du lotissement

TITRE II

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 – Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
- Article 2 – Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions spéciales

TITRE III

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 3 – Accès et voirie
- Article 4 – Desserte par réseaux
- Article 5 – Caractéristiques des lots
- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot
- Article 9 – Emprise au sol des constructions
- Article 10 – Hauteur des constructions
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions – clôture
- Article 12 – Stationnement
- Article 13 – Classement des voies et réseaux / Préservation des voiries – trottoirs et équipements communs

TITRE IV

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 13 – Espaces libres - plantations
- Article 14 – Surface de plancher maximale autorisée
- Article 15 – Dépassement du Coefficient d'occupation des sols

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

A – Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles de servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement « **Les Hauts des Rochers** », situé sur la commune de Saint-François au lieu—dit Anse des Rochers Daube.

Le lotissement comportera 38 lots.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou s'occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, d'une revente ou de locations successives ;

Les acquéreurs ou les occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

B – Modification du lotissement

Aucune modification de lotissement ne peut intervenir si elle n'est pas introduite dans les formes prévues par le code de l'urbanisme (article L315-3).

Aucune modification du lotissement ne peut être autorisée si elle remet en cause la tenue et l'ordonnance du lotissement, ni si elle ne respecte pas les dispositions d'urbanisme en vigueur dans la commune de Saint-François.

C – Obligation de permis de construire

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance que ce soit ne pourront être édifiées que si le propriétaire du lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

D – Origine de propriété

Le terrain figurant au plan annexé appartient à la SARL NICAM, dont les coordonnées sont :

SARL NICAM
C/ Mr Georges Gabriel
Section Faugas
97 129 Lamentin

E – Situation et références cadastrales

Le lotissement couvre la parcelle BH073 sur la Zone II NAT .

F – Destination du lotissement

Le présent lotissement est constitué de 38 lots numérotés de 1 à 38.

Ces lots seront occupés par des habitations à usage d'habitation résidentielle.

Le lotissement a une superficie totale de 54 482 m² . La partie sud du lotissement, en bord de mer, est *non aedificandi*.

TITRE II

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Toute construction provisoire, ainsi que toute construction classée à la nomenclature relative aux établissements dangereux, insalubres et incommodes,
- Les établissements ainsi que les activités qui s'y rapportent dont le bruit, les trépidations, les odeurs, les fumées ou l'aspect seraient de nature à causer une gêne ou des nuisances pour le voisinage,
- Les dépôts ou décharges permanents de toute nature,
- L'ouverture de carrière et l'affouillement des sols en vue de l'extraction de matériaux,
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanings,
- Les constructions à usage agricole ainsi que l'élevage de toutes natures,
- La construction de garages non liés à la construction de l'habitation,
- Les entreprises de cassage de voitures,
- Les entrepôts et dépôts.

Article 2 – Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions spéciales

- Sans objet

TITRE III

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 – Accès et voirie

La desserte du lotissement se fera à partir de la route communale dénommée « *Route Touristique* ».
La voie de desserte à sens unique des lots aura une emprise totale de 6,5 mètres ; elle comprendra une chaussée carrossable en enrobés, en sens unique, d'une largeur de 3,50 mètres, et de part et d'autre de la chaussée, deux trottoirs en béton de 1.50m de largeur, délimités par des bordures basses de type A2.

Elle permettra d'assurer la commodité de la circulation, de satisfaire aux exigences de lutte contre l'incendie, de répondre aux besoins de la protection civile.

A l'ouest de la parcelle, une voie sans issue à double sens permettra d'accéder aux lots 18 et 17 (emprise totale de 9,5m). Une aire de retournement y sera réalisée.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau mis en place par le lotisseur.
Chaque comptage individuel sera posé par le SIAEAG et son prestataire de service, à la demande du propriétaire du lot et aux frais de ce dernier.

Assainissement

Pour les lots 1 à 9 et 19 à 38, les eaux usées seront récupérées dans un réseau tout-à-l'égout implanté sous chaussées et dans les servitudes, avec un regard en attente par lot. Le point de raccordement de ce réseau, sera un poste de refoulement, situé à l'ouest du terrain, le long de la servitude. Les effluents seront alors envoyés à la station de traitement communale.
Les lots 10 à 18 devront être équipés de fosses septiques.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux de pluie sera assuré par des canalisations enterrées et des regards à grille sous chaussée et dans les servitudes, par libre écoulement et sans stagnation jusqu'au point de rejet.
Un regard individuel EP est prévu par lot, différencié du regard EU; chaque acquéreur devra impérativement raccorder les eaux de toitures dans ce regard.

Electricité Basse Tension

Les constructions devront être obligatoirement branchées au réseau Basse tension du lotissement.
Les branchements seront réalisés en souterrain.

Téléphone

Les constructions devront être obligatoirement raccordées au réseau téléphone du lotissement. Les branchements individuels seront réalisés en souterrain.

Article 5 – Caractéristiques des lots

Les caractéristiques des terrains sont celles indiquées sur le plan parcellaire joint au présent document.

Aucune modification de limite ne peut intervenir sans modification du lotissement.

Le regroupement de plusieurs parcelles est autorisé sous réserve que les lots groupés ne fassent pas l'objet d'un nouveau morcellement et qu'il ne soit édifié qu'une seule construction dans les conditions autorisées pour un seul lot.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 8 mètres de l'axe de la voie de desserte.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres des limites séparatives.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Néant

Article 10 – Hauteur des constructions

Lots 1 à 7 et 20 à 31

La hauteur des constructions (distance maximale mesurée verticalement entre le niveau du sol existant et l'égout de toiture) ne doit pas excéder 6 mètres et est limitée à deux niveaux maximum R+1, les combles pouvant être aménagés.

Lots 8 à 19, 32 à 38

La hauteur des constructions (distance maximale mesurée verticalement entre le niveau du sol existant et l'égout de toiture) ne doit pas excéder 4 mètres et ne peut comporter plus de un niveau, soit RDC + Comble. Les combles peuvent être aménagés.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions - clôture

Les règles ci-après sont destinées à donner à l'ensemble du lotissement, un aspect homogène, tout en évitant la monotonie. L'attention des acquéreurs des lots est donc attirée sur le fait que les façades présenteront une unité d'aspect et de matériaux, et une simplicité de volume, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et du lotissement, ainsi qu'avec l'harmonie du paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, **des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.**

Les volumes s'adapteront au relief du terrain et à la végétation existante et non l'inverse. Les terrassements ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée de plus de 0,40 m sont interdits. De même, en l'absence de terrassements, un soubassement ne pourra jamais prendre l'importance d'un étage. Les constructions annexes formeront avec le volume principal, une unité de composition architecturale, et seront traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux ; elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites construction sur pilotis sont interdites.

Les différentes façades doivent s'harmoniser entre elles. L'emploi à nu de matériaux préfabriqués, tels que parpaings ou briques creuses, est interdit s'ils ne sont pas enduits .
Les imitations de matériaux (fausses briques, faux bois) sont interdites ;
Les tons agressifs sur une grande surface de façade sont interdits.

Toutes les parties vues des façades sont peintes dans le même ton. Les menuiseries, loggias et autres parties de construction sont peintes ou traitées à partir d'une gamme limitée de couleurs.

Les toitures du ou des volumes principaux respecteront un angle entre 20° et 45°, comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, un angle minimum de 15° pourra être autorisé pour :

- les annexes et dépendances ou non au bâtiment principal,
- les garages

Les toitures-terrasses seront autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Les couvertures des constructions seront réalisées en tôle ondulée coloris uniforme, gris souris (seul ce coloris est autorisé).

Les escaliers extérieurs sont interdits le long des façades donnant sur une voie ou emprise publique.

Les clôtures sur voie et emprises publiques sont constituées de haies vives, grillages, ou tout autre dispositif à claire voie. Elles ne dépassent pas 1.80mètre, elles sont ajourées sur au moins les deux tiers de leur hauteur.

Dans un souci d'uniformité, les modèles de clôture et de portail et le mode de pose seront précisés lors de la vente de chaque lot.

Pour les constructions, ouvrages et installations à caractère technique, une intégration soignée dans le site est exigée.

- Menuiseries - Volets - Garde-corps : Ils seront traités en harmonie avec les matériaux ou enduits de façade.
- Perrons : Lorsque le rez-de-chaussée d'une construction sera surélevé par rapport au sol naturel du fait de la réalisation d'un sous-sol ou d'un vide sanitaire, l'accès se fera par l'intermédiaire d'un perron parallèle, d'un emmarchement perpendiculaire à la façade, ou d'une rampe.
- Garages : Les garages devront être, soit incorporés au bâtiment principal, soit prévus en annexe, accolés à la construction principale.

Article 12 – Stationnement de véhicule

Chaque parcelle doit avoir au minimum, une place de stationnement. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est de 25 m².

Article 13 – Classement des voies et réseaux

Préservation des voiries – trottoirs et équipements communs

Durant leurs travaux, tous les propriétaires se doivent d'apporter une attention toute particulière aux parties communes, voirie, trottoirs, bas coté, lampadaires, réseau des eaux pluviales, etc. Ils doivent imposer à leurs entreprises de ne pas réaliser de béton ou mortier sur les voiries et trottoirs, interdire aux livreurs de béton (toupies) de laver leurs engins dans l'enceinte du lotissement. Ils ont obligation de remettre en état les dégradations qu'auront occasionnées leurs entrepreneurs.

TITRE IV

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 13 – Espaces libres - plantations

Les espaces libres non bâtis sont aménagés en jardin d'agrément et plantés, notamment les espaces libres donnant sur les voies du lotissement.
Les espaces communs feront également l'objet d'un aménagement paysager

Article 14 –Surface de plancher maximale autorisée

La surface de plancher maximale totale sera de 14 300 m².

Cependant, la Constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot.

En effet, les lots 1 à 9 et 19 à 38 se verraient appliquer un coefficient d'occupation des sols d'environ 25 % et les lots 10 à 18 un autre coefficient d'environ 40 %.

Article 15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Néant