

PROJET DE LOTISSEMENT
"LA CAFEIERE"
DESHAIES
PLAN DE SITUATION



La Cafetière_Deshaies

PARCELLE

Carte en UTM 20N sur WGS84
Sources BD Parcellaire, BD Ortho de l'IGN

0 100 200 m



AK0366



Département :
GUADELOUPE

Commune :
DESHAIES

Section : AK
Feuille : 000 AK 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 24/07/2014
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection :
GUAD48UTM20
©2012 Ministère de l'Économie et des
Finances

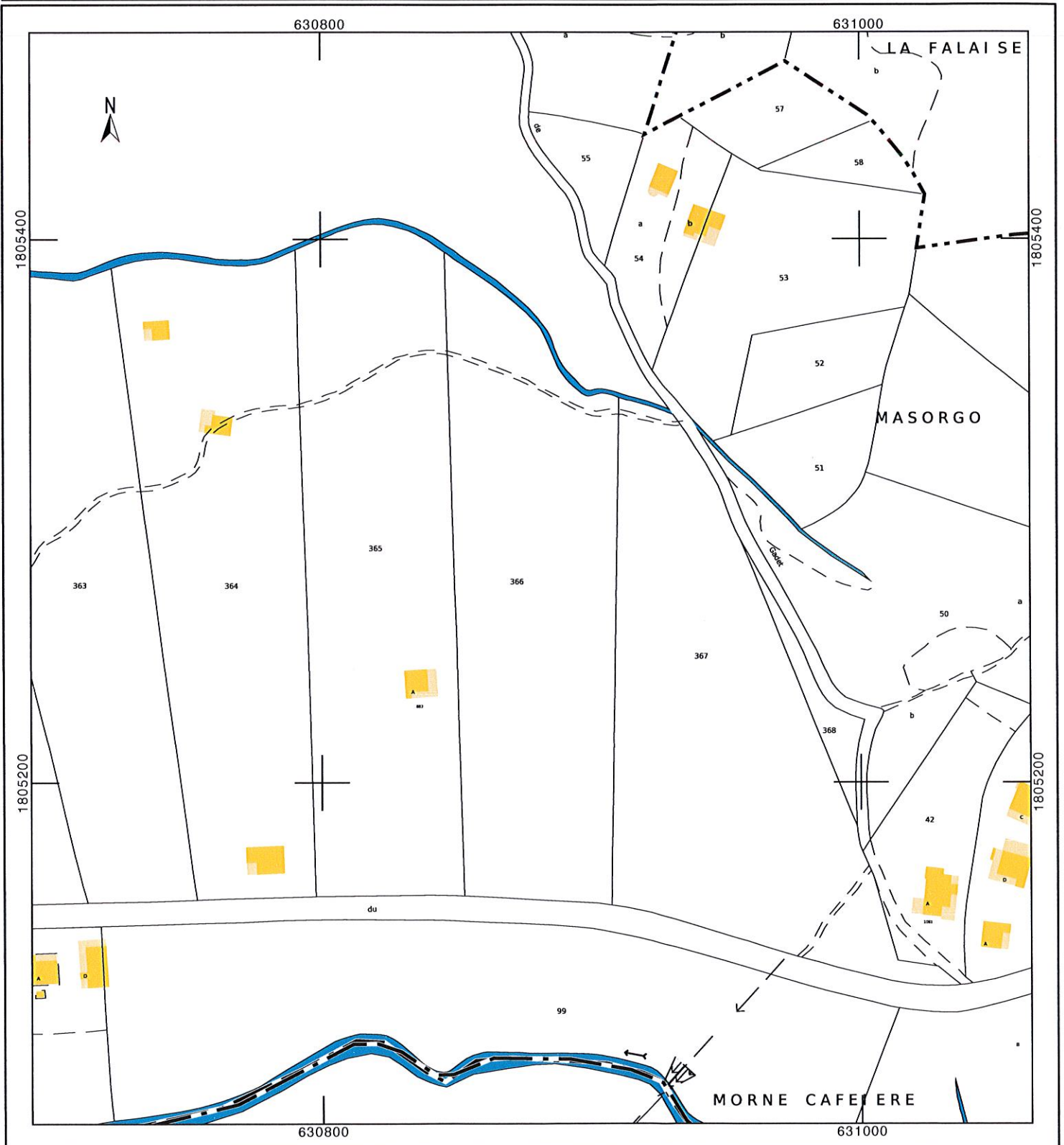
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Centre Des Impôts Foncier de BASSE-
TERRE
Desmarais BP561 97100
97100 BASSE-TERRE
tél. 0590994700 -fax 0590815087
centre.des.impots.foncier.basse-
terre@dgi.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



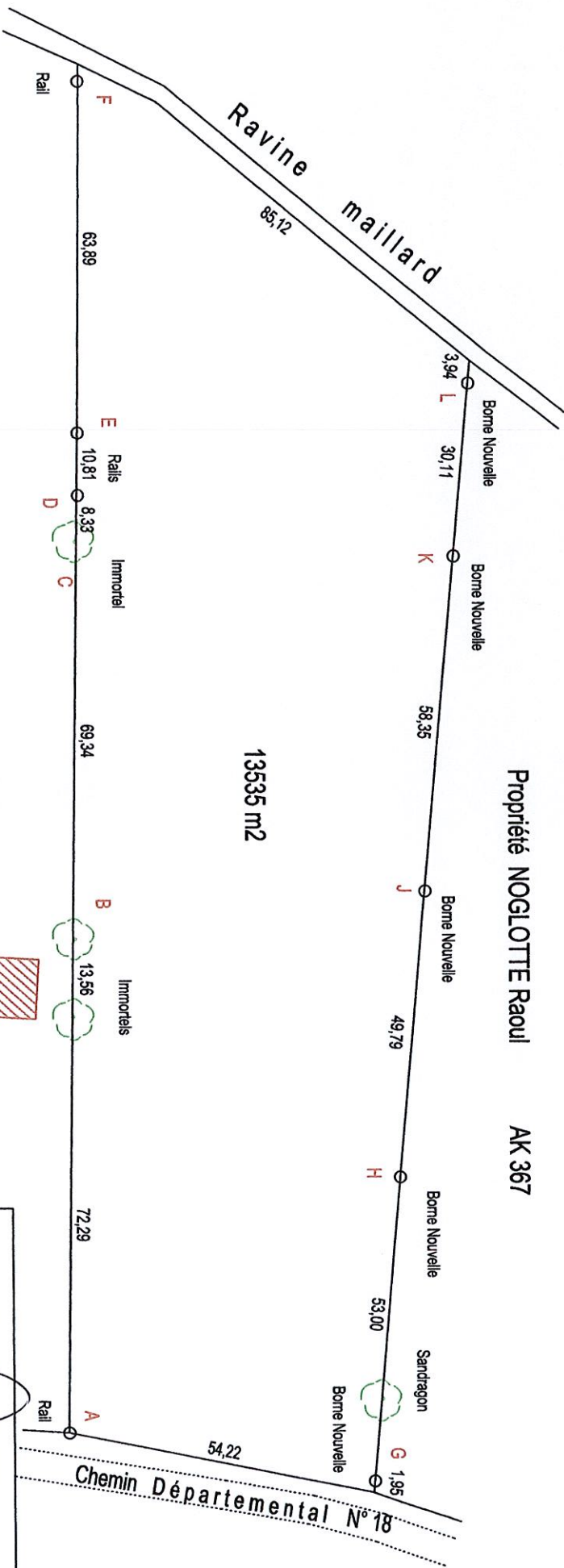
Département de la Guadeloupe

Commune de DESHAIES

Morne Cafetière

Propriété NOGLOTTE Danielle EP : MARTIAL

PLAN DE BORNAGE



Propriété NOGLOTTE Raoul AK 367

Propriété CHELAMA Yvonne

AK 365

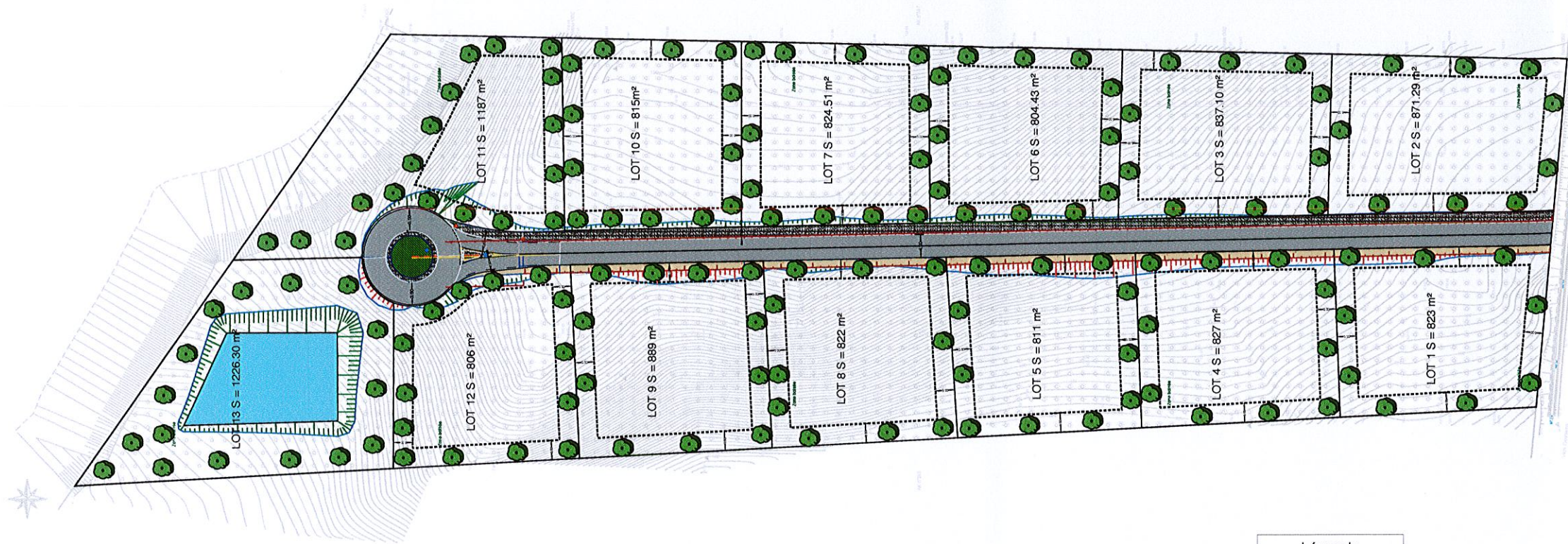
C : Ref : Noglotte Echelle: 1/1000 Avril 2012

Cabinet HIERSO
Géomètre Expert N°4988
Résidence Métosier Narbal
Bâtiment S1 - Belcourt
97122 BAINE MAHAULT
Tél: 0590 26.33.98 Fax: 0590 26.42.08

LOTISSEMENT "LA CAFEIERE"

TABLEAU DES SURFACES

<i>N° LOT</i>	<i>Superficies</i>	<i>Surfaces de Plancher</i>	<i>Emprises au sol</i>
1	823,00	205,75	288,05
2	871,00	217,75	304,85
3	837,00	209,25	292,95
4	827,00	206,75	289,45
5	811,00	202,75	283,85
6	804,00	201,00	281,40
7	824,00	206,00	288,40
8	822,00	205,50	287,70
9	889,00	222,25	311,15
10	815,00	203,75	285,25
11	1187,00	296,75	415,45
12	806,00	201,50	282,10
13	1226	0	0
TOTAUX	11542,00	2579,00	2913,05



Légende	
	Bassin
	EspVerts
	Accotement
	Trottoir
	Voirie
	Talus

COMMUNE DE DEHAIES
 LOTISSEMENT "LA CAFEIERE"
 PERMIS D'AMENAGER

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS
 IMPLANTATION

2014
 PA6

Echelle 1/750

DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE

COMMUNE DE DESHAIES



LOTISSEMENT « LA CAFEIERE »

PA 2

NOTICE

I / NATURE DU PROJET

Le projet est la division d'une parcelle cadastrée AK 366 d'une superficie totale de 01 ha 35a 35 ca. Il s'agit de la création d'une division pour un lotissement d'habitation, soumis à Permis d'Aménager.

II / DESERTE DU TERRAIN

Le terrain est accessible depuis la Route Nationale N°2 par la route départementale RD 18 dite route de Caféière.

III / DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le cadre naturel est principalement composé d'arbres de hautes tiges constituant un étage de forêt sempervirente (zone saisonnière) et étage de forêt ombrophile (sources : carte des unités écologiques de la Guadeloupe de l'ONF).

Le terrain situé en contre-bas (AK 365) à l'ouest qui supporte une construction est quasiment déboisé en totalité bénéficie en grande partie d'une végétation de type pastorale.

3.1 Structure

3.2 Végétation

La végétation sera conservée. Le maximum d'arbres sera conservés et auront une fonction des protections physique et visuelle.

L'impact des futures constructions sur le paysage naturel en sera d'autant plus réduit.

3.3 Architecture des futures constructions

Compacité, forme de l'ensemble, orientation, ouverture au soleil, organisation des espaces intérieurs, sont autant d'éléments qui devront être pris en compte pour permettre le confort thermique des futurs usagers.

Les toitures permettront d'augmenter le potentiel de ventilation des bâtiments.

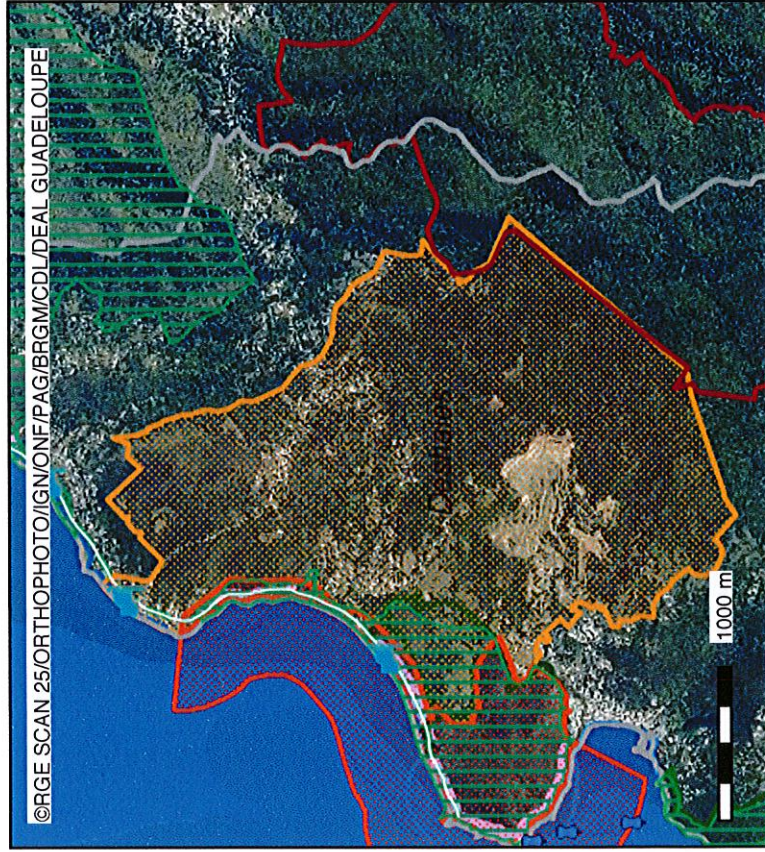
Les percements permettront de dissiper la chaleur à l'intérieur des bâtiments vers l'extérieur.

Afin d'atteindre les objectifs recherchés, les constructions feront l'objet des prescriptions architecturales et paysagères qui permettront de protéger le paysage existant, de minimiser leurs emprises au sol et d'assurer une intimité à chaque lot.



Exemple d'objectifs paysagers et architecturaux d'intégration dans le site

ESPACES NATURELS PROTEGES, LITTORAL ET MER EN GUADELOUPE

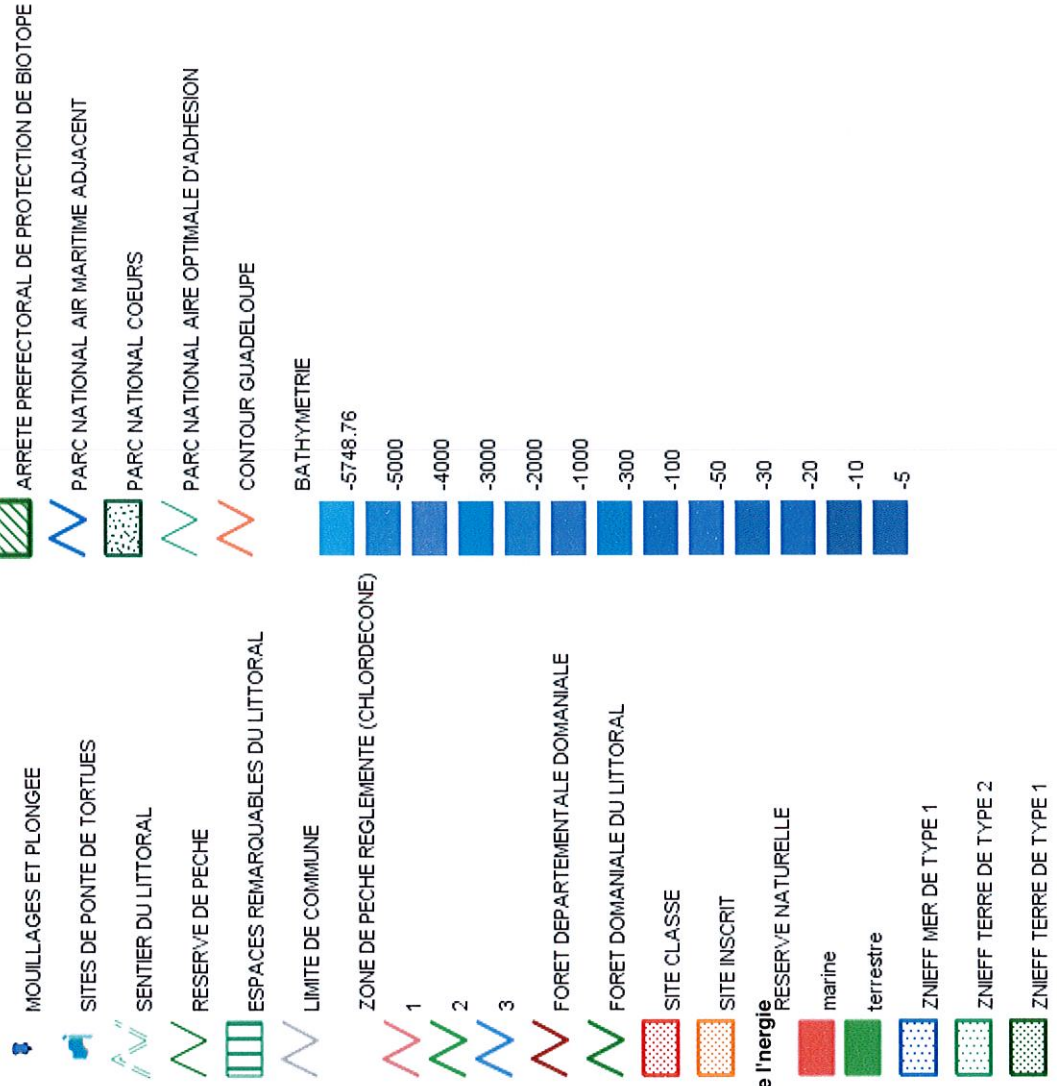


Description :

La carte permet de visualiser les données géographiques concernant diverses thématiques de l'archipel Guadeloupe relatives au littoral, l'espace maritime ou aux espaces naturels protégés.

Carte publiée par l'application **CARTELIE**
 Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'écologie, du Développement durable et de l'énergie
 SG/SPSS/PS/PS11 - CP21 (DOM/ETER)

Conception : DEAL Guadeloupe
 Date d'impression : 24-07-2014



DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE

COMMUNE DE DESHAIES



LOTISSEMENT « LA CAFEIERE »

PA 10

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Le terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation d'aménagement est situé sur la commune de DESHAIES, au lieu dit Ziotte Caféière.

Il s'agit de la parcelle cadastrée AK 366 d'une superficie totale de 1ha 35a 35ca.

Le lotissement « LA CAFEIERE » comportera 12 lots :

- Lot 1 : 823 m²
- Lot 2 : 871 m²
- Lot 3 : 837 m²
- Lot 4 : 827 m²
- Lot 5 : 811 m²
- Lot 6 : 804 m²
- Lot 7 : 824 m²
- Lot 8 : 822 m²
- Lot 9 : 889 m²
- Lot 10 : 815 m²
- Lot 11 : 1187 m²
- Lot 12 : 806 m²
- Lot 13 : 1226 m²

ARTICLE 1- Généralité

Le présent règlement reprendra les grandes lignes de dispositions prévues au chapitre applicable à la zone UD du Plan d'Occupation des Sols de la commune de DESHAIES.

ARTICLE 2 – Caractéristiques dominantes de la zone et destination des lots

La zone où est situé le lotissement est classée en zone UD qui concerne des zones d'urbanisation diffuse.

Le lotissement est destiné à recevoir principalement des maisons individuelles à usage de résidences principales ou secondaires.

Sont aussi autorisés les constructions à usage de :

- habitation
- Hôtelier
- Equipements collectifs et de services
- Activités touristiques

ARTICLE 3 – Assainissement

Eaux usées

La parcelle est située dans une zone d'assainissement non-collectif, chaque lot disposera d'un système d'assainissement autonome.

Celui devra être validé par les services compétents en matière de vérification et de contrôle desdits systèmes.

L'assainissement sera donc de type non collectif et respectera les prescriptions du SPANC de la CANBT.

Les systèmes seront composés de fosses septiques toutes eaux de 3000 litres minimum, d'un bac à graisse de 500 litres minimum. L'épandage sera composé d'un filtre à sable non drainé de 20 m² minimum.

Compte tenu de la topographie du site une étude sera nécessaire afin de déterminer l'emplacement des systèmes d'assainissement non collectif.

Eaux Pluviales

La gestion alternative des eaux de pluies permettra de penser différemment les espaces non constructibles et non construites de l'opération.

Les eaux pluviales seront recueillies le long de la voie, dans un réseau d'égout composé de regards à grilles en fonte et de canalisations.

Point de rejet :

Pour le versant Sud, le caniveau existant le long de la Route Départementale 18 dite route de caféière.

Pour le versant Nord, le bassin de rétention prévu à cet effet puis le «cours d'eau » existant en limite de propriété.

Il sera aménagé un bassin de rétention d'une capacité au moins égale au volume d'eau canalisé sur le versant nord et du volume d'eau recueillie par la chaussée desservant les lots.

Ce bassin sera implanté au point bas de la parcelle.

Par ailleurs, chaque habitation devra être raccordée à un collecteur d'eaux pluviales type citerne.

L'eau issue de cette collecte sera réutilisée pour l'arrosage des espaces verts ou tout autre usage ne nécessitant pas d'eau potable.

Ces toitures pourront être végétalisées et auront notamment pour but de permettre l'infiltration et le tamponnement des eaux pluviales à la parcelle. Cette solution sera mise en oeuvre dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.

Les pentes de toiture des terrasses et des galeries doivent être supérieures à 15 °.

Les couvertures des toits seront en tôles ondulées ou en bac acier de 63/100ème

Les murs des clôtures des parties séparatives avec la voirie n'excéderont pas 2 mètres.

Ils seront composés d'une partie pleine de 0,50 m et d'une partie supérieure ajourée.

Les clôtures devront obligatoirement être doublées d'un traitement végétal type haie.

Les clôtures des parties séparatives entre les lots seront réalisées en harmonie avec l'architecture des maisons. Elles ne pourront excéder 1,80 m

ARTICLE 8 : SATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des habitations se fera en dehors des voies et emprises communes du lotissement.

Le traitement des surfaces de ces parkings se fera par des matériaux permettant une perméabilité du sol de type gazons stabilisé.

Le traitement du stationnement cherchera à apporter des solutions à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, en privilégiant par exemple des solutions drainantes : pavés-gazon, dalle gazon, noues de récupération d'eau et de tamponnement.

ARTICLE 9 : Occupation des Sols et Surface de Plancher et emprise au sol.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur chacun des lots est fixée à 35%.

Toutefois un coefficient de végétalisation de 10% sera appliqué aux surfaces remodelées par le terrassement sur chacun des lots.

La part minimale des surfaces non imperméabilisées sur chaque lot est fixée à 65%

La surface de plancher sera déterminée par l'application d'un coefficient d'occupation du sol de 0,25 sur chacun des lots.