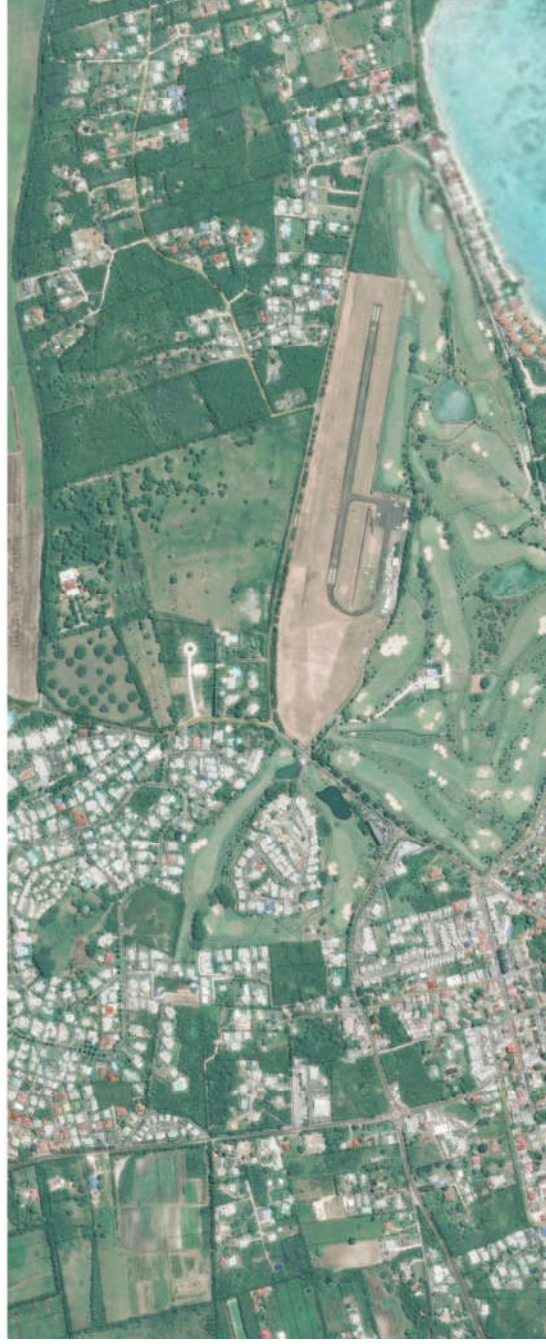


Permis d'Aménager

Lotissement Belles Rives.

Le Maud'Huy Parcelle AZ793 pp.
Commune de Saint-François



Lotissement privé
BELLES RIVES

SIAGAT

Août 2017

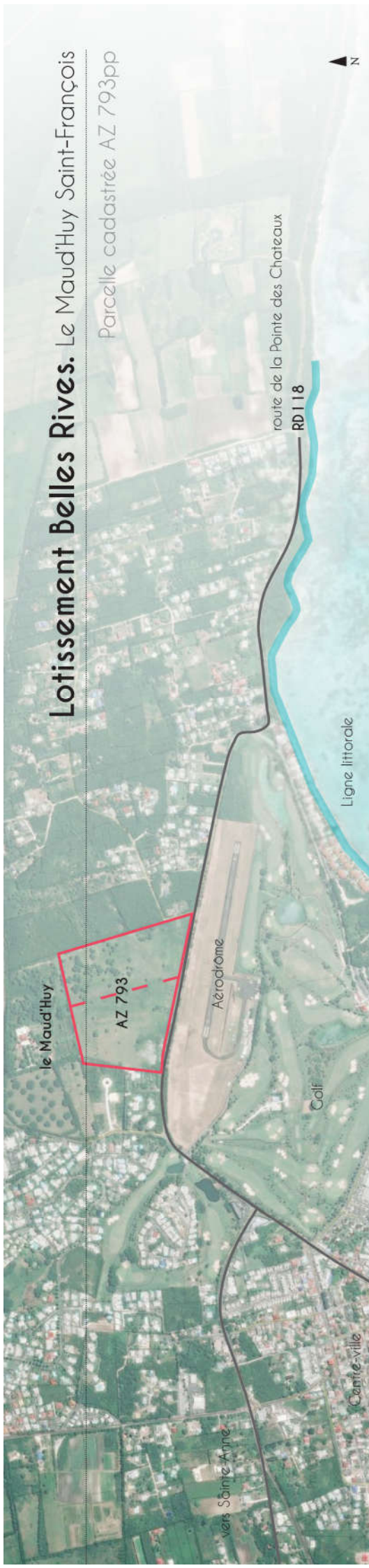
Sommaire

- PA1 Plan de situation
- PA2 Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement
- 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 et b - Profils du terrain
 - PA 5c à m - Profils des voiries
 - PA 5a - Profils du terrain
- 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 - Assainissement autonome 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
- PA12 Engagement du lotisseur de constituer une association syndicale



Lotissement Belles Rives. Le Maud'Huy Saint-François

Parcelle cadastrée AZ 793pp

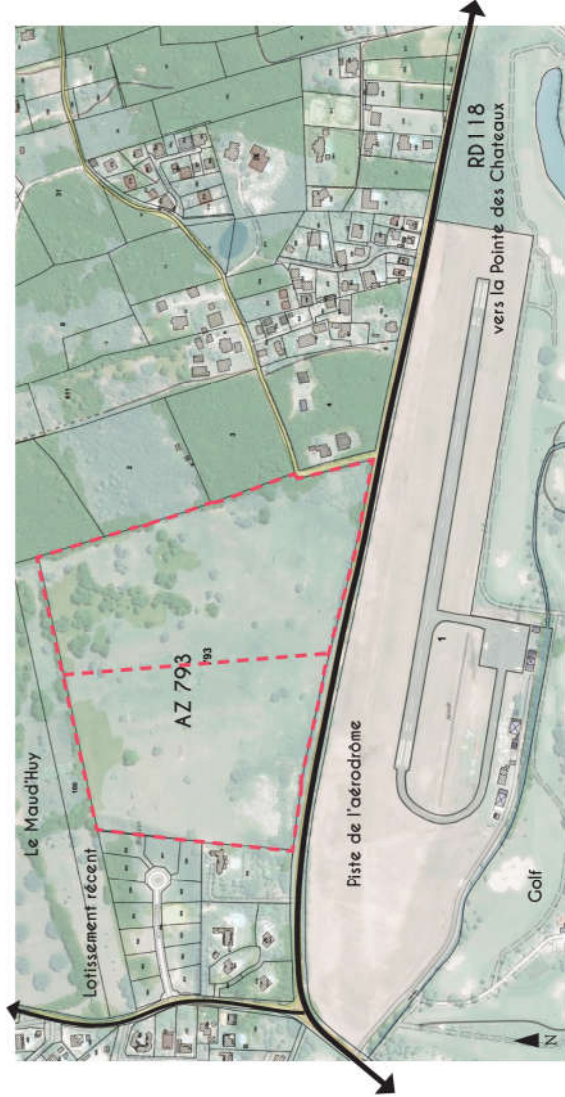


Echelle de la commune

Localisation
Lieu dit Anse Champagne, Le Maud'Huy, Saint-François,
Superficie
12,5 Ha
surface concernée par le lotissement Belles Rives : 66 000m2 environ
Parcellaire
AZ 793pp

Le site de projet

POS - PLU en cours
Zone UE au POS / Zone U au futur PLU



Echelle du quartier

un site remarquable à bien des égards



Le site concerné par le projet se situe dans la commune de Saint-François, le long de la RD 118, qui en permet l'accès, face à la piste de l'aérodrome.

Le terrain, orienté vers le sud, et surplombant la mer par son relief marqué, bénéficie d'un emplacement exceptionnel, à proximité du centre-ville et du Golf.

Il est bordé à l'Ouest par un lotissement récent et à l'Est par de l'habitat individuel plus diffus.

Au Nord du site, s'étale le domaine classé du MAUDHUY, avec son histoire et ses arbres remarquables.

Le site de projet fait l'objet d'une approche globale, cependant seule la partie Ouest, dans un premier temps, sera concernée par le futur projet.

Un promontoire sur le lagon

Ce site est en quelque sorte une «dent creuse» entre le bourg de Saint-François et l'habitat plus diffus qui se développe sur une partie de la route de la Pointe des Chateaux.

Il est principalement constitué de deux plateaux surplombant la piste de l'aérodrome. Il offre une vue dégagée au sud sur le caméléon du lagon ainsi que sur le parcours verdoyant du Golf international de la commune.

Plan de situation du terrain dans son environnement PA1
PA1 - Plan de situation

Notice descriptive

■ Contexte

L'opération projetée porte sur une belle opportunité foncière située le long la RD118, à face à l'aérodrome, dans la continuité du site de l'Habitation classée du Maud'Huy, à proximité du centre-ville de Saint-François. La parcelle concernée est cadastrée AZ 793.

L'opération consiste en la réalisation d'un lotissement privé de standing, offrant des prestations de qualité, des parcelles vues mer, et un aménagement respectueux du caractère paysager et patrimonial du lieu. De part sa morphologie et sa situation, en dent creuse, entre un lotissement récent à l'Ouest et de l'habitat plus diffus à l'Est, la création de ce futur lotissement s'inscrit dans la continuité du développement urbain amorcé et confirmé par le PLU.

Deux «contraintes» majeures s'impose au futur projet: elle concerne la caractère patrimonial lié au Maud'Huy, et le cône d'envol lié à l'aérodrome.

Le présent lotissement ne concerne qu'une partie de la parcelle AZ 793, pour une surface d'environ 66000m². Il est prévu la réalisation de 46 lots de 1000 à 1395m².

■ Etat existant du terrain

Les caractéristiques naturelles existantes sur le site de projet sont les composantes d'un paysage de prairies ondulées ou boisées. La topographie, fortement marquée, favorise une forte ouverture visuelle offrant des vues à grandes échelles vers le littoral.

On note la présence d'arbres remarquables, sur le plateau ainsi qu'en interface avec la RD118, particularités naturelles intéressantes pour le développement du futur quartier.

L'objectif est donc de proposer l'organisation d'un quartier valorisant les caractéristiques naturelles, paysagères et visuelles propre au site.

■ Organisation du projet

L'organisation générale du projet répond ainsi à la volonté de développer un lotissement respectueux de son environnement et intégré à son contexte urbain et paysager.

Le lotissement est desservi au Sud, par la RD118, par le biais d'un aménagement d'entrée, avant tout paysager, qui permet notamment le positionnement de bassins de rétention.

Au point le plus bas du site, ils s'inscrivent au Sud d'une «coulée verte» qui est maintenue à l'Est de la parcelle. Outre sa fonction hydraulique, elle permet de traiter une interface naturelle et végétale en limite Est, et offre par la même occasion un espace paysager de promenade aux futurs habitants du lotissement.

De cet accès sécurisé au lotissement (présence d'un portail), se développe ensuite une voie de desserte, circulaire afin d'être le plus adaptée à la topographie existante, permettant l'accès aux différents lots.



Cette voirie est à double sens jusqu'à une petite placette, de laquelle elle se développe ensuite en boucle et à sens unique afin de réduire la gêne occasionnée par la circulation, et sécuriser les circulations douces.

La voirie accueille un traitement paysager fort, à travers la création de bandes végétalisées et plantées en bordure de voirie qui permettent notamment la mise à l'écart des logements vis-à-vis de la circulation.

Dans cet objectif d'offrir des lieux de vie qualifiés et paysagers, une attention particulière est accordée aux entrées de parcelles, dont le traitement urbain et paysager est imposé aux futurs acquéreurs.

Outre les cheminements piétons, les espaces publics se déclinent au travers de la création de deux petites placettes minéralisées et plantées; l'une qui permet l'ascension au quartier et le retour de la boucle en sens unique, l'autre aménagée aux abords d'un arbre remarquable (manguier) conservé, au Nord des lots 5,6 et 7. Elles s'inscrivent comme des temps de pause le long du cheminement piéton.

Les parcelles, numérotées de 1 à 46 ont des surfaces qui varient entre 1000 et 1395m².

Le traitement des interfaces Est et Sud s'impose naturellement au projet par la nature existante de la topographie.

Aussi, au Sud de la parcelle, la frange végétale située entre le bas des talus fortement marqués, et la RD118, dessine naturellement un espace tampon, en limite de parcelle, au sein duquel viennent se positionner les bassins de rétention.

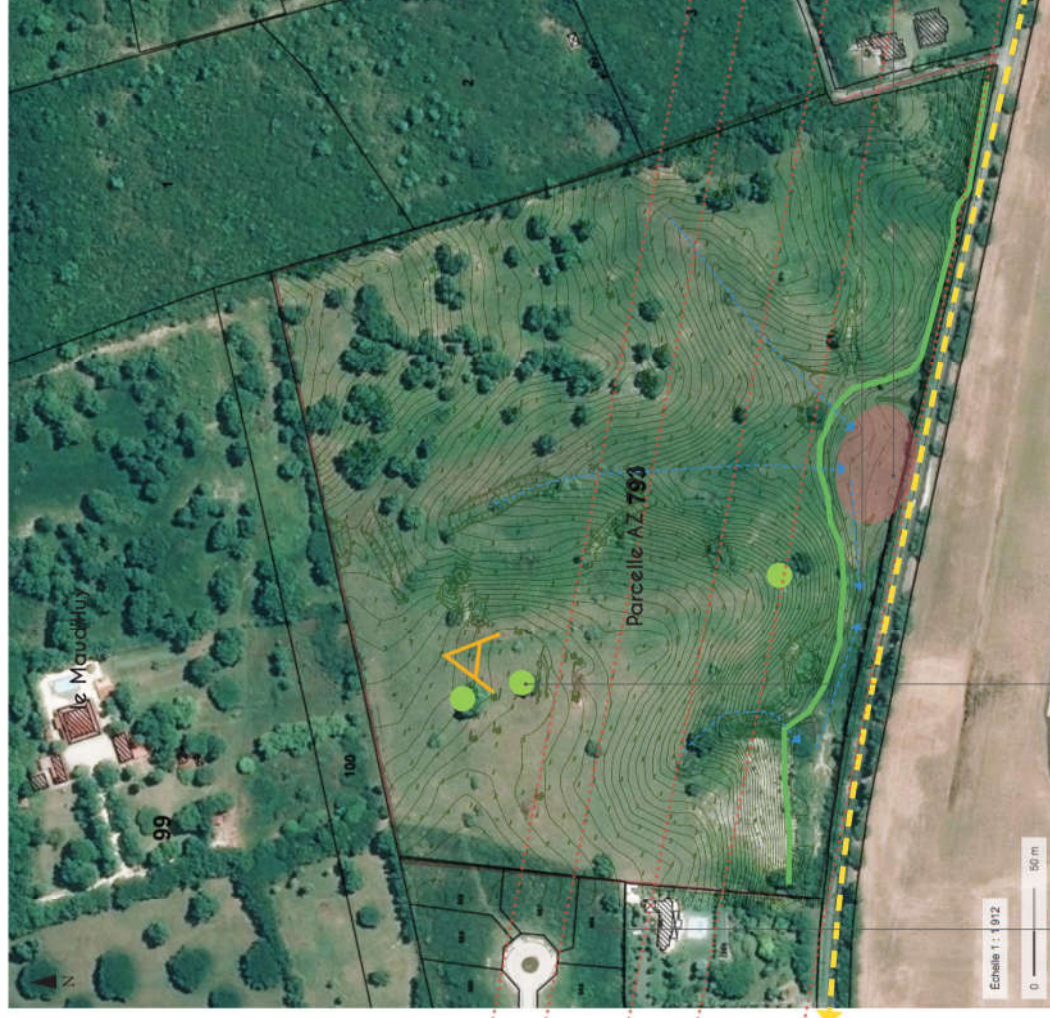
A l'Est la cuvette existante est conservée et traitée en coulée paysagère.

Les interfaces Ouest et Nord, situées en limite de parcelles privées seront également fortement paysagées par les plantations privées.

Etat actuel - Le site et son environnement

A landscape photograph showing a grassy field with scattered trees and shrubs. In the background, a city skyline is visible under a cloudy sky. The foreground is dominated by dense green foliage on the left side.

Photographie : sur le plateau vers le littoral



RD 118 / vers la Pointe des Châteaux

Une opportunité foncière

Le site, surplombant la mer au loin est libre de toute construction. C'est une dent creuse vierge, à vocation actuelle agricole et pastorale, qui accueille des arbres remarquables.

Elle est desservie, au Sud, par la RD118 et est bordée au Nord par le site du MAUDHUI.

L'habitation étant inscrite au Monuments Historiques, la parcelle de projet se situe dans le périmètre de protection à caractère patrimonial.

Le projet étant également situé à proximité directe de l'aéroport, sont imposées des hauteurs maximales (NCG) possibles sur le terrain (concernant notamment les plantations), correspondant à la contrainte du cône d'envol.

Abaque aéroportuaire 48m

Abaque aéroportuaire 43m

Abaque aéroporuaire 33m

- futurs bassins de compensation

- future connexion / RD 118 et entrée

Abaque aéroportuaire 23m

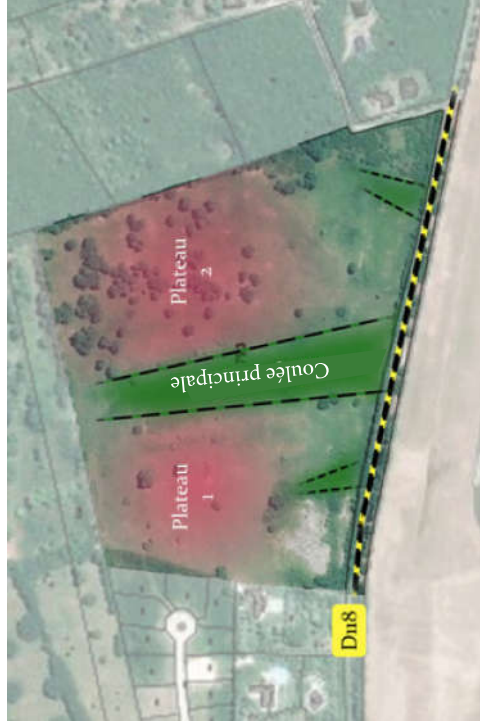
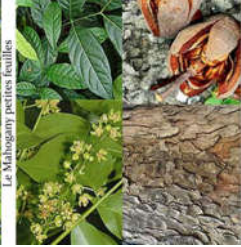
limite topographique naturelle

... Abaque aéroportuaire | 3m

Orthophotographie du site existant

Le patrimoine arboricole

- Arbres de littoral
- .Le Raisinier Cocccolaba
- .L'Amandier
- .Le Calba Calaphyllum
- ...
- Arbres de forêt sèche
- .Le Mapou Pisona fragans
- .Le Mahogany petites feuilles
- .Le Sopotillier Morisona americana
- .Le Poirier Pays



Tamaritier et Mahogany, sur le plateau

Un patrimoine naturel

Le site est remarquable de part le cortège végétal et notamment arboricole qui le compose. En effet, de nombreux arbres caractéristiques du milieu naturel et à la valeur à la fois écologique et patrimoniale ponctuent le site. Il convient de les conserver et de les intégrer au maximum dans le futur projet.

Outre le cône visuel qu'elle ouvre sur la mer, la topographie est un atout naturel tant par la bonne ventilation qu'elle offre, que par les limites physiques qu'elle dessine.

Elle sera épousée au mieux par les aménagements futurs.

Une coulée principale (matérialisée en vert sur le plan), découpe le site du Nord au Sud en deux plateaux distinct. Elle converge vers un point bas commun avec deux autres microfaîles au Sud de la parcelle. Le tout devait autrefois se déverser sur la plaine de l'actuel aérodrôme.

Ces ravines constituent un exutoire naturel pour les eaux de ruissellement. Elles conserveront au maximum leur vocation dans le futur projet.

Le Sud de la parcelle est délimité par la route départementale en contre-bas des deux plateaux. Il est souligné par des petites ruptures topographiques. Un espace de transition plus ou moins plan s'insère entre la voie et ruptures de niveaux. Actuellement plus ou moins boisés, il ne présente pas une grande valeur écologique mais joue un rôle non négligeable dans le maintien de la topographie actuelle.

Il représente aussi une opportunité pour le traitement de l'entrée du lotissement.



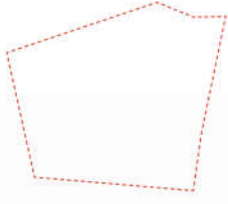
Flamboyants le long de la RD 118

Lotissement Belles Rives. Le Maud'Huy Saint-François

Parcelle cadastrée AZ 793pp

Plan général d'aménagement du lotissement

Echelle 1/1500ème



■ Emprise du lotissement
parcelle AZ793pp

■ 46 lots

■ R+0 (lot 1 et 2, 14 à 46)
R+0 et R-1 (lot 3 à 13)



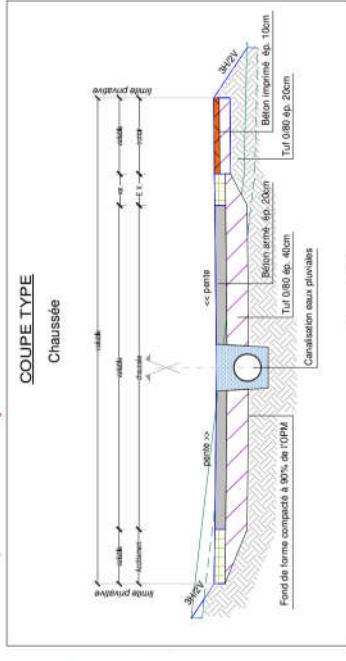
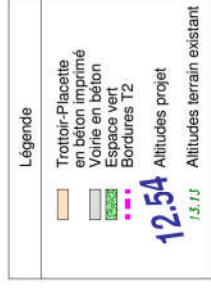
Les bassins

PA4a

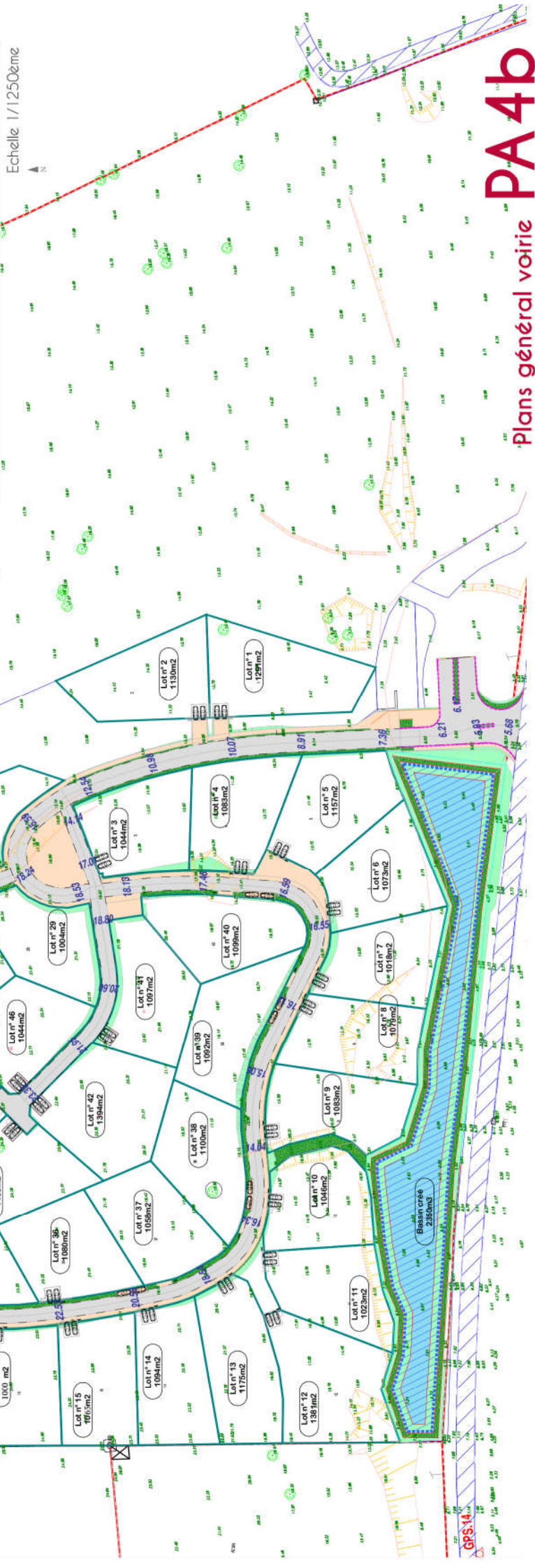
Plan parcellaire, tracé général

PA4 - Plan de composition d'ensemble du projet

Lotissement Belles Rives. Le Maud'Huy Saint-François



Echelle 1/1250ème



Plans général voirie

EURL D'ARCHITECTURE VERONIQUE BICEARD / BET ETEC / QUINTESSANCE PAYSAGISTE

PA4 - Plan de composition d'ensemble du projet



Axe ombragé, de part et d'autre, par un double alignement de Palmiers queues de renards et de Mimosas chenilles.

La coulée : un cheminement tondus régulièrement crée une percée dans cette prairie composée d'une végétation spontanée et laissée libre (une à deux fois par an).

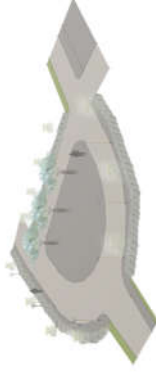
Place centrale : elle est structurée par trois grands Palmiers bleus et bordée d'une haie de Mangles argentés, surmonté d'arbres ombrelles.

La boucle fleurie : elle ceinture les lots 41 à 46 d'une haie basse de Bougainvilliers variés, tout comme l'habitation du MAUDHUY.

Double alignement de Palmiers royaux et d'arbres ombrelles sur l'axe principal.

L'entrée majestueuse : des alignements de Palmiers Royaux, Bismarcks et Boutelliers structurent les axes de circulations.

Les haies de la coulée : elles créent un écran visuel entre cet espace public et les parcelles privées. Elles se composent de Mangles argentés, de Bougainvilliers et de Raisiniers.



Les espaces publics et les plantations

La palette végétale retenue pour ombrager et accompagner cette prairie sera essentiellement composée d'arbres adaptés au milieu (forêt sèche, xérophile) de type :

- Le Raisinier Cocoloba uvifera
- L'Amandier pays Terminalia catappa
- Le Tamarinier Tamarindus indica
- Le Mapou rouge Cordia sebestana
- Le Mahogany petites feuilles Suietenia mahagoni
- Le Sapotillier Morisonia americana
- Le poirier Pays Tabebuia heterophylla
- Le Callebassier Crescentia cujete
- Le Gommier rouge Bursera simaruba
- Le Cocotier Cocos nucifera

Puis, afin de ponctuer ce cheminement, il sera judicieux d'implanter des arbres tel des points d'appels, guidant le regard, et structurant la composition.

Des flamboyants rouges viendront poursuivre l'alignement existant en bord de route, ainsi qu'en isolé dans la coulée, afin d'attirer l'œil lors de leur floraison de Mai à Aout.

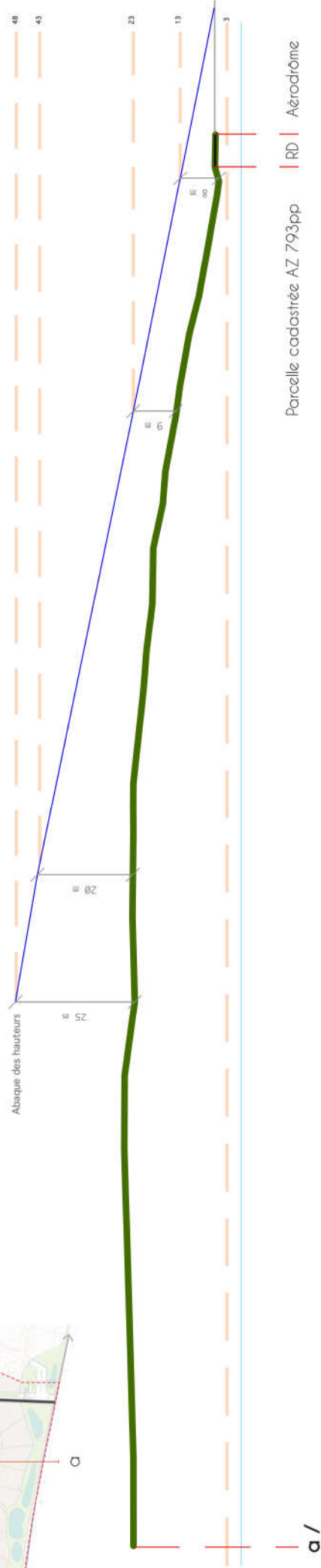
Deux flamboyants bleus marqueront l'entrée du site dans un jeu de porte, donnant grandeur et prestige.

Les alignements de palmiers (Royaumes, Bismarcks et Boutelles) de l'entrée renforceront le sentiment de prestige, tout en contribuant à donner à ce lieu son caractère monumental.

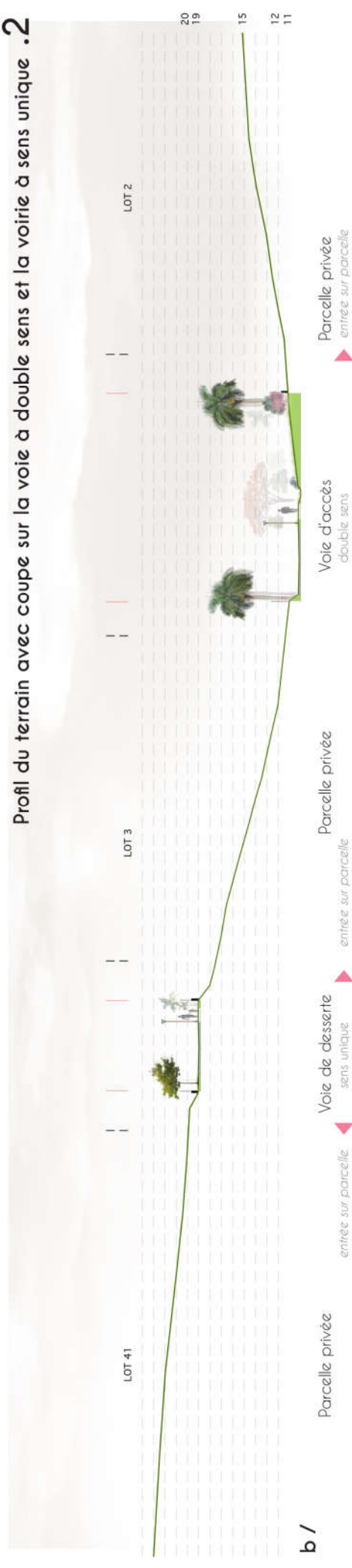




Profil du terrain avec l'abaque de la contrainte aéroportuaire . 1



Profil du terrain avec coupe sur la voie à double sens et la voirie à sens unique . 2





Descriptif

L'interface Sud

Le traitement de la limite Sud est important par l'interface qu'elle constitue entre le projet et la route, et par sa position en vitrine.

En effet, cet espace sera la première impression ressentie par le visiteur ou le résident lors de son arrivée sur le domaine.

La frange végétale existante est maintenue, mais son traitement paysagé sera valorisé afin d'obtenir un résultat à la fois prestigieux et épuré.

Offrant une perspective parallèle à la route, ces espaces paysagés guideront le regard vers l'entrée du site. Principalement constituée d'une végétation rase, cette frange sera ponctuée d'arbres et arbustes horticoles et endémiques.

Le maintien de cette frange répond également à la volonté de conserver sa fonction première de récupération des eaux de pluies et de ruissellement.

Profil du terrain avec coupe sur l'interface Lotissement / RD 118 .3





Descriptif

L'entrée sur la parcelle

La connexion avec la RD 118 se fait par le biais d'un aménagement de voirie vertical, donc les sens de circulation sont séparés par un terre-plein enherbé.

De part et d'autre sont plantés des Palmiers bouteille, donc le port et la hauteur limitée répondent à la volonté d'annoncer l'entrée tout en permettant le dégagement visuel.

Des bassins de compensation sont aménagés de part et d'autre de la voie de connexion; ils s'inscrivent dans la continuité de la coulée verte maintenue sur le site.

Voirie A

Desserte de la parcelle



Plantations
Palmiers bouteille

Voirie

Bordure
Bande enherbée

Voirie

Plantations
Palmiers bouteille

Coupe du projet dans le profil du terrain PA5-Vues et coupes du projet dans le profil du terrain PA5.C



Voirie B

Desserte de la parcelle



Coupe du projet dans le profil du terrain

EURL D'ARCHITECTURE VERONIQUE BICEARD / BET ETEC / QUINTESSANCE PAYSAGISTE

PA5-Vues et coupes du projet dans le profil du terrain



Descriptif

L'entrée

L'entrée du lotissement s'annonce majestueusement.

Sécurisée par un portail ainsi qu'un portail-piéton, son traitement est soigné et de qualité.

Les lignes végétales se développent le long du mur d'enceinte, selon des rythmes différents qui jouent avec les hauteurs et les couleurs.

Un deuxième mur en double épaisseur permet l'affichage du nom du lotissement.

La voirie, à double sens est confortable, tout comme l'accès piéton.



Trottoir

Voirie double sens

Massif planté Accès piéton

Plantations

Accès double sens - Continuité du trottoir

Palmyrs bouteille + Palmier

Coupe du projet dans le profil du terrain

route du trottoir

Polymers bouteille + Polmier

Coupe du projet dans le profil du terrain

PA5.0

PA5-Vues et coupes du projet dans le profil du terrain

Voirie D

Entrée du lotissement



Descriptif

L'entrée

De cette entrée se développent de part et d'autre les alignements des Palmiers royaux en bordure de voirie.



Voirie E

Desserte des lots 1 et 2



Descriptif

La voirie d'accès

La première section de voirie, qui permet, après avoir franchit le portail, l'accès aux parcelles, se veut remarquable.

A double sens, elle est bordée par un alignement majestueux composé de Palmiers Royaux, inspiré des grandes demeures créoles, qui apporte une échelle monumentale.

Cette voie permet la desserte directe des lots 1 et 2.



PA5.9

Coupe du projet dans le profil du terrain

PA5-Vues et coupes du projet dans le profil du terrain



Descriptif

Place publique

Un giratoire minéral permet l'ascension au domaine.

Aménagé en placette publique, il récupère la boucle de la voirie à sens unique qui se développe à partir de là et serpente le long des parcelles.

Son traitement est soigné, et agrémenté d'arbres à port remarquable et bornes lumineuses.

Voirie F

PLACE PUBLIQUE

