Voirie G

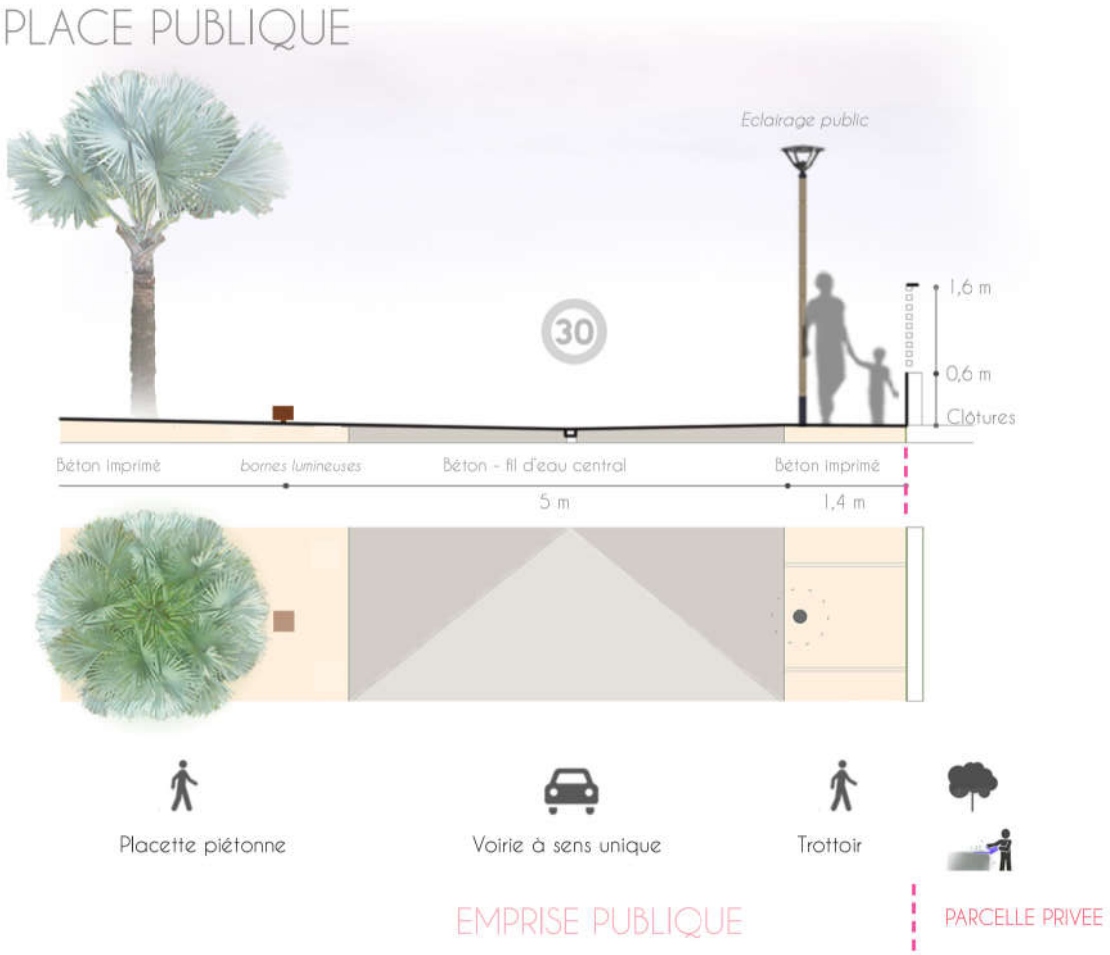
Descriptif

Place publique

Un giratoire minéral permet l'ascension au domaine.

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

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

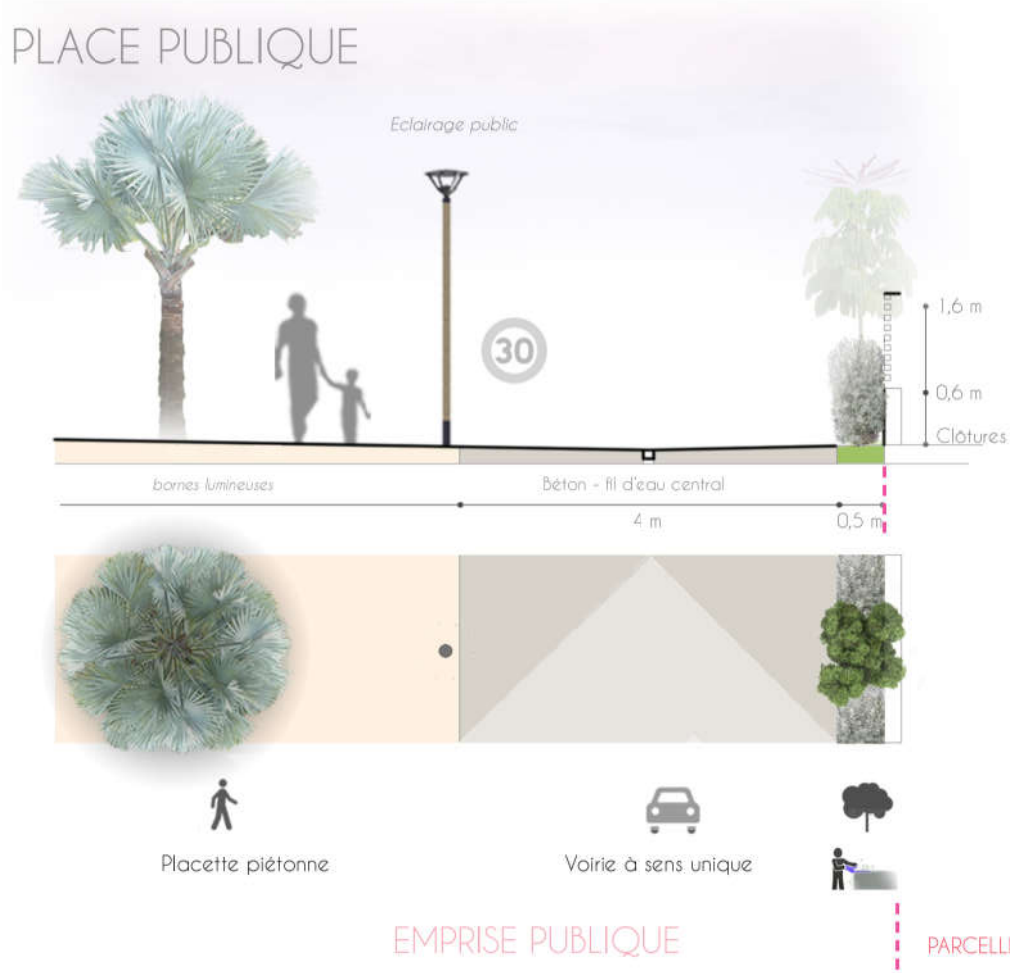


Coupe du projet dans le profil du terrain **PA5.i**

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

Voirie H

Desserte du lot 3



Descriptif

Voie de retour

La placette est bordée au Sud par une voie à sens unique qui permet la sortie du lotissement des lots 41 à 46.

Cette voie, traitée comme les précédentes, dans la continuité de la placette, permet la desserte directe du lot 3.

Coupe du projet dans le profil du terrain **PA5.j**

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

Voirie I

Desserte des lots 4 à 40

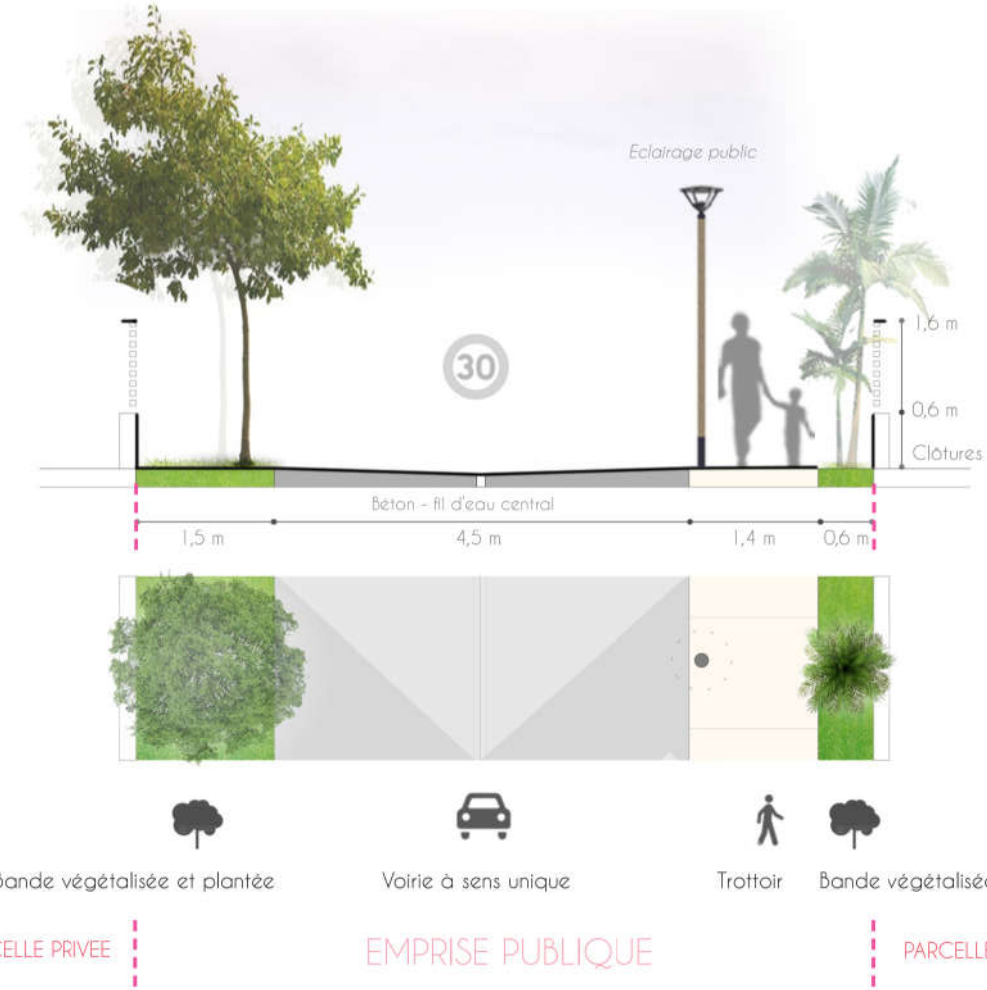
Descriptif

La boucle de servitude

Permettant la desserte générale du lotissement, elle se développe confortablement en sens unique.

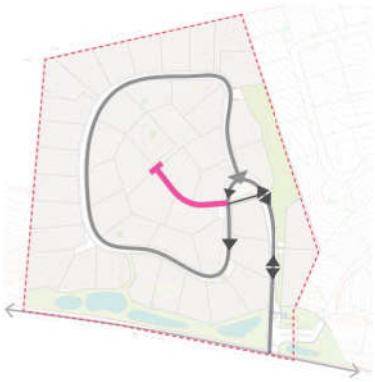
Bordée par un trottoir et des bandes végétalisées, de part et d'autres, elle est ponctuée d'un alignement d'arbres, relevé par les aménagement paysagers spécifiques et plus intenses des entrées de villas.

Le stationnement visiteur n'y est qu'exceptionnement autorisé, par des emplacements spécifiques marqués au sols.



Coupe du projet dans le profil du terrain **PA5.k**

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



Voirie J

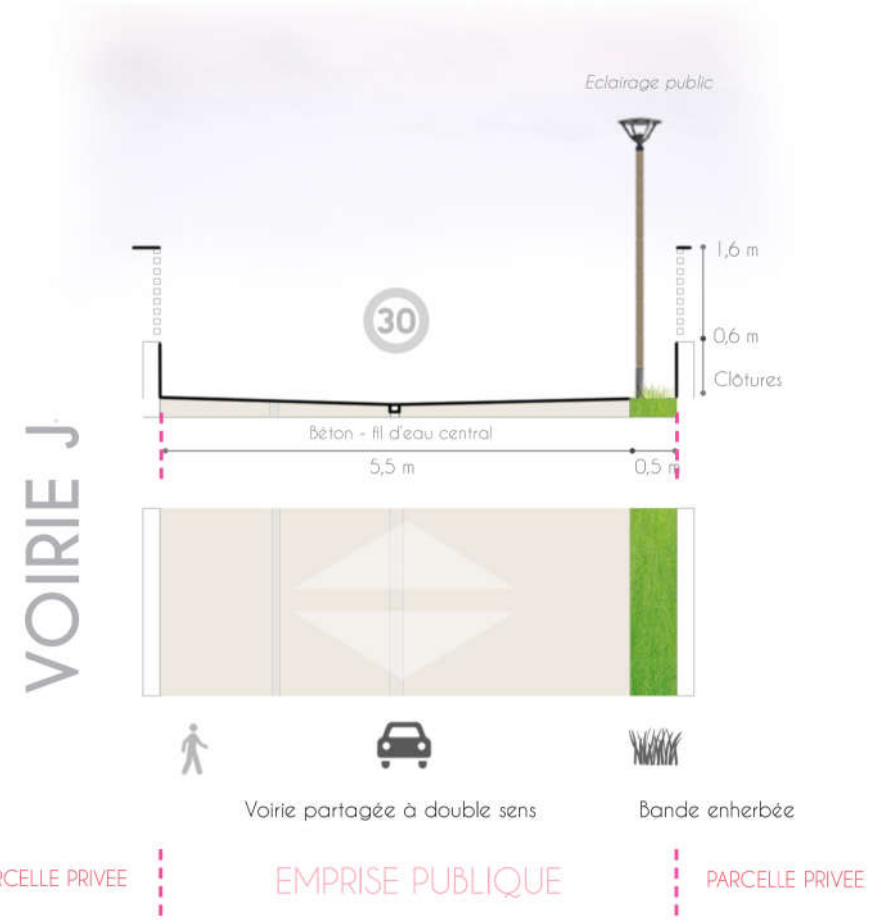
Desserte des lots 41 à 46

Descriptif

La voie en impasse

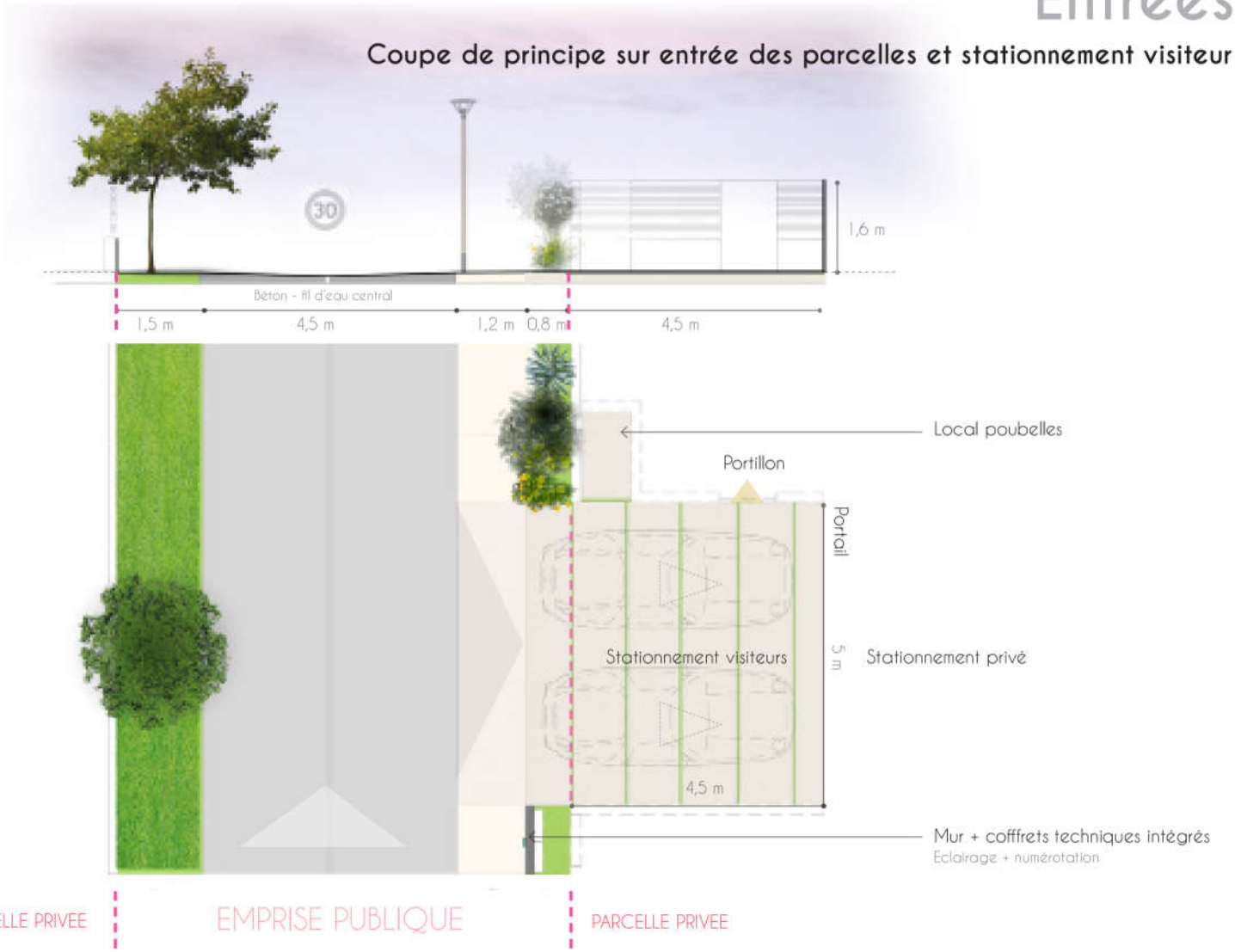
Les lots 41 à 46 ont une desserte propre par le biais d'une voie partagée, en impasse, à double sens .

Une bande engazonnée, qui permet notamment l'implantation des mâts d'éclairage est envisagée sur 50cm d'épaisseur.



Entrées

Coupe de principe sur entrée des parcelles et stationnement visiteur



Descriptif

Principe d'entrée

L'accès aux parcelles, de part et d'autre de la voirie est règlementée selon des prescriptions particulières figurant sur la coupe et le plan de principe.

Chaque parcelle est annoncé par un muret qui permet côté voie, d'aposer le numéro du lot et côté parcelle d'encastrer les coffrets techniques des concessionnaires afin qu'ils ne soient pas visibles de la rue.

L'accès à la parcelle fait 5m de large.

Un recul est imposé pour l'aménagement de deux places de stationnement visiteurs.

Ce recul doit notemment permettre le rangement des containers à ordures.

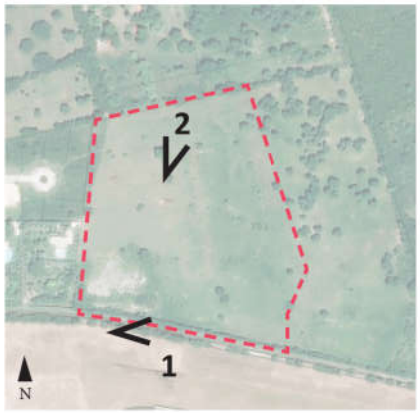
Coupe du projet dans le profil du terrain **PA5.m**

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

1-Vue de la parcelle depuis la RD 118 au Sud

2-Vue d'un arbre remarquable au coeur du site

Localisation des points de vue

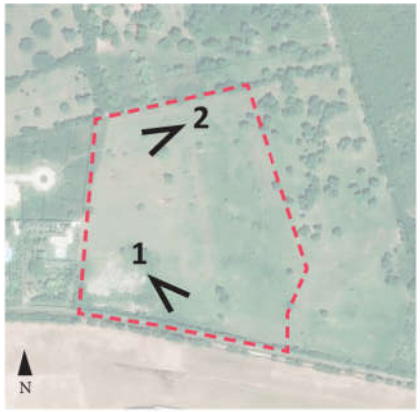


Photographies du contexte proche **PA6**

1-Vue depuis la parcelle vers le Sud, l'aérodrôme, le golf et le lagon

2-Vue des lotissements d'habitation développés à l'Ouest de la parcelle

Localisation des points de vue



Photographies du contexte lointain PA7

Programme des travaux de viabilisation

Le terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation d'aménagement pour un lotissement, est situé sur la commune de SAINT FRANCOIS, au lieu-dit Anse Champagne, parcelle N° AZ 793.

Cette parcelle est limitrophe à la RD118, au sud.
Le lotissement BELLES RIVES comportera 46 lots de 1000 m2 environ, numérotés de 1 à 46.
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

A partir de la RD118, un seul accès permettra de desservir les 46 lots du lotissement projeté. Cet accès servira aussi à l'autre partie de la parcelle AZ 793 lors de sa viabilisation ultérieure.

Tronçon de voie à double sens de circulation, entre le portail d'entrée du lotissement et le lot n°29 :
Emprise :9.5m ; chaussée : 6m ; 1 trottoir de 1.40m avec une bande végétalisée de 0.60m ; sur l' autre côté de la chaussée, un accotement végétalisé de 1,5m de largeur.

Boucle à simple sens de circulation entre le lot n°40 et le lot n°29 :
Emprise: 8m ; chaussée : 4.5m ; 1 trottoir de 1.40m avec une bande végétalisée de 0.60m ; sur l' autre côté de la chaussée, un accotement végétalisé de 1,5m de largeur.

Tronçon de voie à double sens de circulation desservant les lots n° 41 à 46 :
Emprise: 8m ; chaussée : 4.5m ; 1 trottoir de 1.40m avec une bande végétalisée de 0.60m ; sur l' autre côté de la chaussée, un accotement végétalisé de 1.5m de largeur.

Constitution des voies
Sur fond de forme compacté à 90% de l'Optimum Proctor Modifié
•Une couche de fondation en tuf 0/60 compactée, épaisseur : 40cm
•Dallage béton légèrement armé, épaisseur : 20cm

Toutes les voies auront des pentes transversales double de 2cm/m., avec fil d'eau au milieu de la chaussée.
Les trottoirs de 1.20m délimités par une bordure béton préfabriquée de type A2seront en béton armé, ép. 10cm, sur une couche de 20cm de tuf.

Les accotements seront végétalisés.

ARTICLE 3

Caractéristiques techniques de voiries et trottoirs
Les caractéristiques techniques des matériaux utilisés pour la construction des voies précitées sont celles indiquées à l'article 2 et au profil en travers type.

Il n'est pas prévu de places de parking collectif, le long des voies de desserte. Chaque acquéreur devra réaliser sur sa parcelle deux aires de stationnement pour les visiteurs, conformément aux prescriptions du présent permis d'aménager.

ARTICLE 4

Eaux Pluviales
Les eaux pluviales seront recueillies le long de la voie, dans un réseau d'égout 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 aux collecteurs sous la chaussée.

Points de rejet : le bassin de rétention des eaux pluviales au point bas du terrain le long de la RD 118. Ce bassin aura une capacité de 2000 m3 environ. Le point de rejet des eaux de ruissellement du lotissement, est le fossé existant, de l'autre côté de la RD118, via la traversée existante sous la RD.

ARTICLE 5

Distribution d'eau potable – Défense Incendie
Le lotissement sera alimenté à partir de la canalisation existante 250 fonte implantée sous accotement de la RD 118.

Le réseau intérieur du lotissement sera en PEHD 16 bars Ø150.Il permettra des desservir 3 poteaux d'incendie.

Ces poteaux d'incendie seront implantés aux abords de la parcelle n°22, 28 et 39, et permettront d'assurer la défense incendie de toutes les parcelles du lotissement.
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)
Chaque lot aura un assainissement de type autonome qui devra être règlementaire.

ARTICLE 7
Electricité
La distribution d'électricité sera en souterrain.
Chaque lot aura son compteur BT dans un coffret S300 en limite de parcelle.
L'étude de la distribution électrique et sa réalisation, seront faites par le SyMEG et EDF Guadeloupe.

ARTICLE 8
Téléphone
Le plan de génie civil devra avoir l'agrément du concessionnaire.
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 Ø45.
Les fourreaux seront en 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 en bordure de la RD 118..

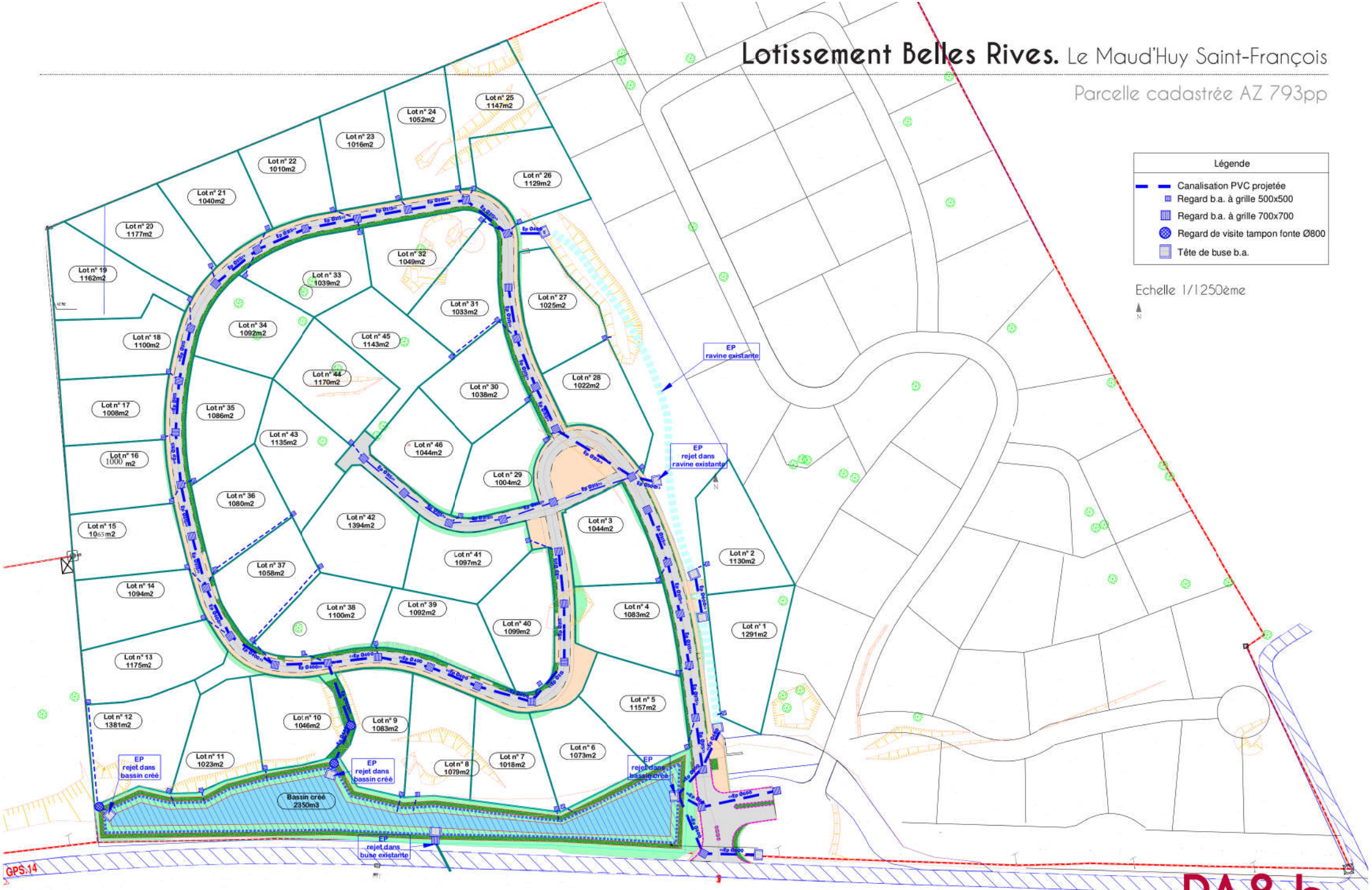
ARTICLE 9
Eclairage extérieur
L'éclairage extérieur se fera par des candélabres permettant un niveau d'éclairage conforme aux normes en vigueur. Ces candélabres de type agréé par la commune, seront alimentés par des câbles électriques souterrains, à partir d'un tableau de commande, pour l'ensemble de l'éclairage du lotissement.
Ces candélabres auront un mât de 4 m à 4,50m, 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 sui seront informés :
•Des entrepreneurs retenus pour l'exécution des travaux de chaque lot,
•Des dates de début d'exécution des travaux
•Des contrôles effectués,
•De la réception des travaux à laquelle ils seront dûment convoqués.

Lotissement Belles Rives. Le Maud'Huy Saint-François

Parcelle cadastrée AZ 793pp

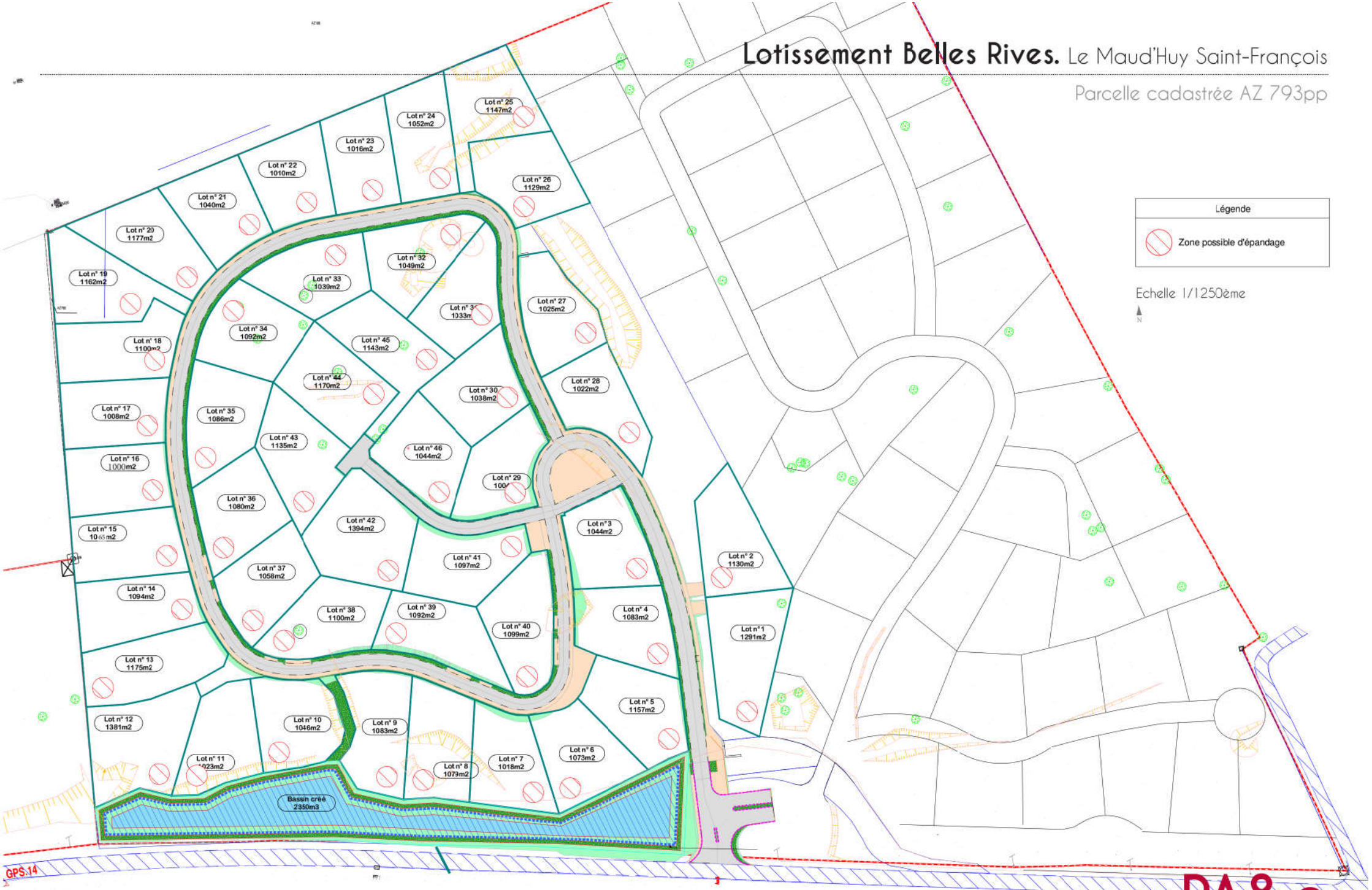


Réseau Eaux Pluviales **PA8.b**

PA8-Programme et plans des travaux d'équipement

Lotissement Belles Rives. Le Maud'Huy Saint-François

Parcelle cadastrée AZ 793pp



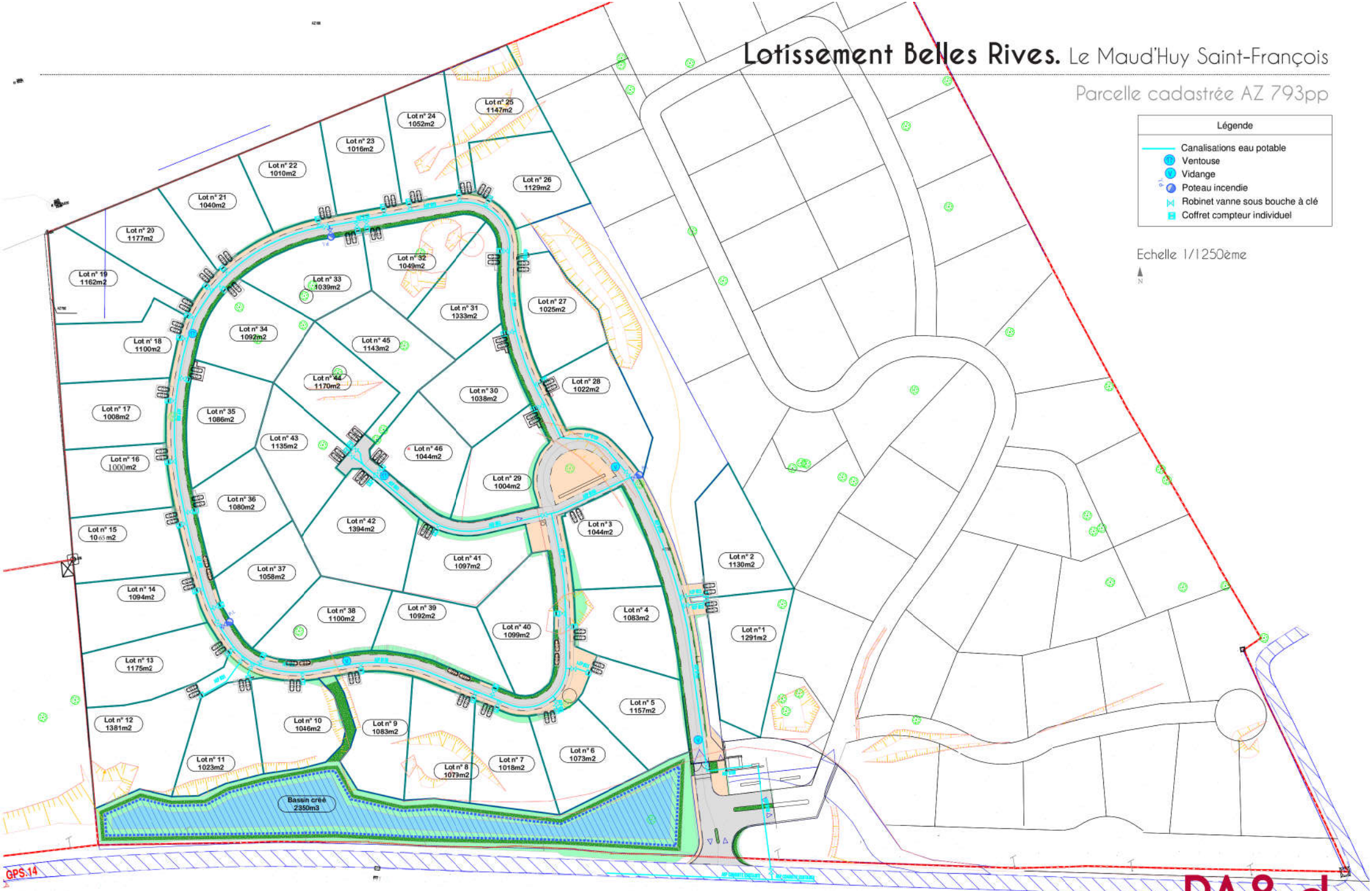
Assainissement autonome Eaux Usées - Eaux Vannes **PA8.c**

PA8-Programme et plans des travaux d'équipement

EURL D'ARCHITECTURE VERONIQUE BIGEARD / BET ETEC / QUINTESSENCE PAYSAGISTE

Lotissement Belles Rives. Le Maud'Huy Saint-François

Parcelle cadastrée AZ 793pp

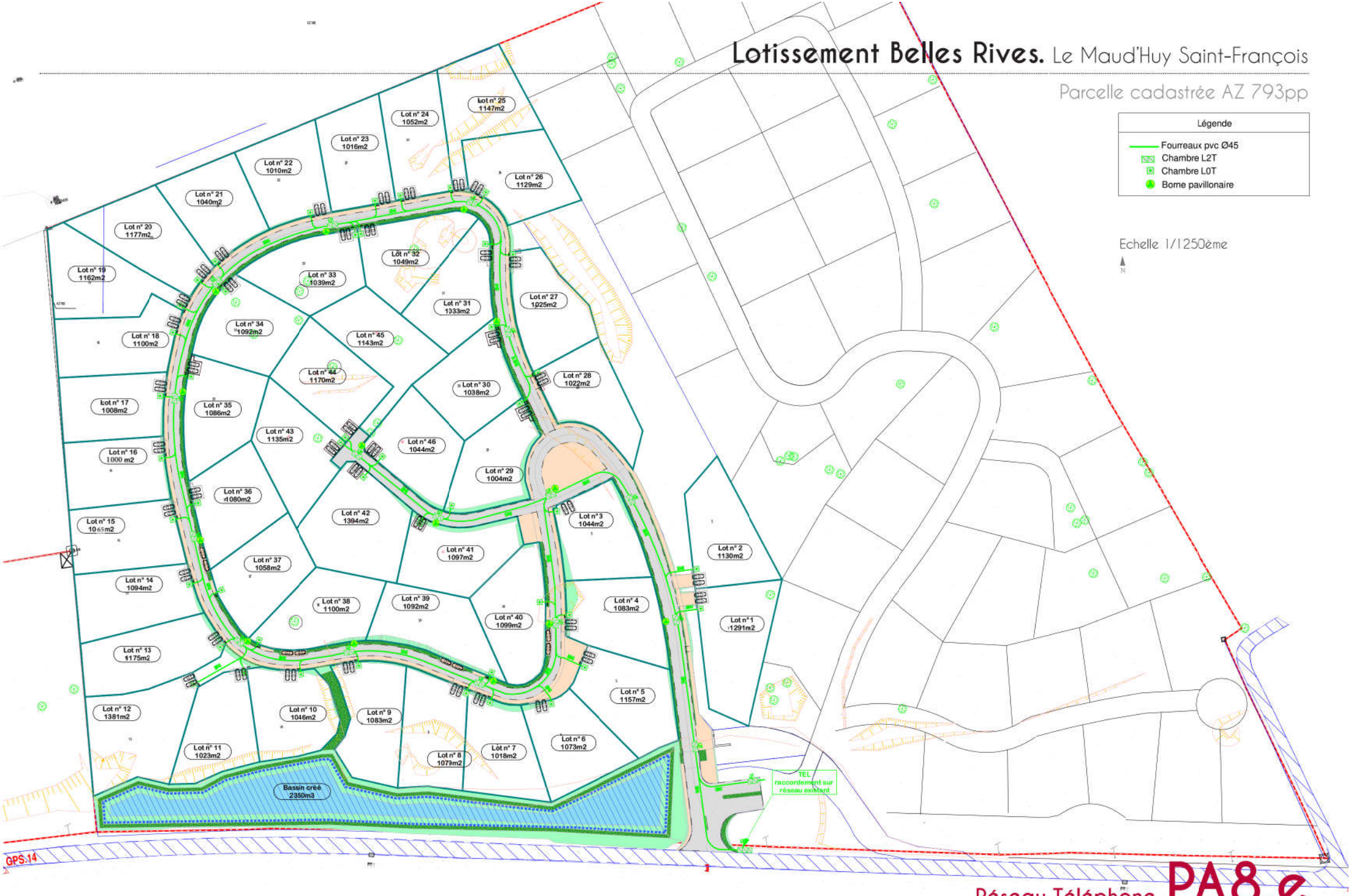


Réseau Eau Potable - Défense incendie **PA8.d**

PA8-Programme et plans des travaux d'équipement

Lotissement Belles Rives. Le Maud'Huy Saint-François

Parcelle cadastrée AZ 793pp

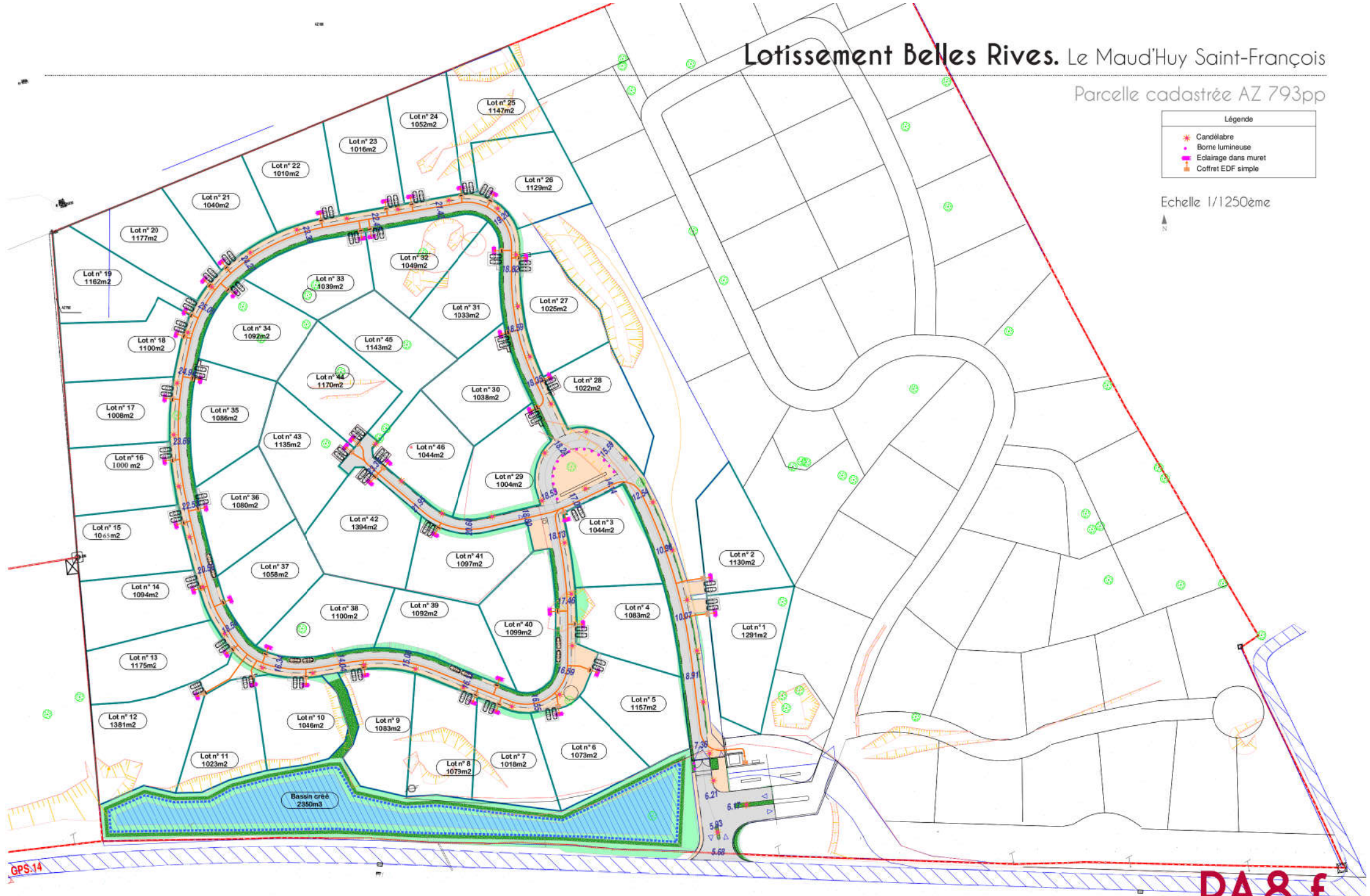


Réseau Téléphone **PA8.e**

PA8-Programme et plans des travaux d'équipement

Lotissement Belles Rives. Le Maud'Huy Saint-François

Parcelle cadastrée AZ 793pp



Réseau Eclairage Public - Electricité PA8.f

PA8-Programme et plans des travaux d'équipement

Lotissement Belles Rives. Le Maud'Huy Saint-François

Parcelle cadastrée AZ 793pp

Légende

- Trottoir-Placette en béton imprimé
- Voirie en béton
- Espace vert
- Bordures T2
- Sens de circulation

Echelle 1/1250ème

N

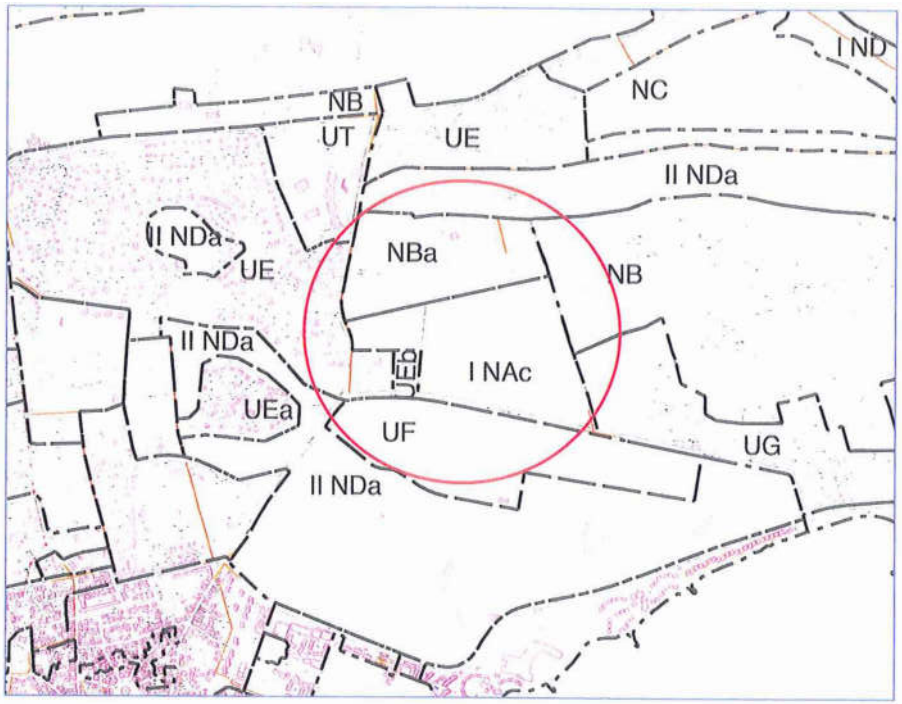
Reculs / voirie
4m

Reculs / parcelles
3m

Lot n° 1 1291m2
Lot n° 2 1130m2
Lot n° 3 1044m2
Lot n° 4 1083m2
Lot n° 5 1157m2
Lot n° 6 1073m2
Lot n° 7 1018m2
Lot n° 8 1079m2
Lot n° 9 1083m2
Lot n° 10 1046m2
Lot n° 11 1023m2
Lot n° 12 1381m2
Lot n° 13 1175m2
Lot n° 14 1094m2
Lot n° 15 1065 m2
Lot n° 16 1000 m2
Lot n° 17 1008m2
Lot n° 18 1100m2
Lot n° 19 1162m2
Lot n° 20 1177m2
Lot n° 21 1040m2
Lot n° 22 1010m2
Lot n° 23 1016m2
Lot n° 24 1052m2
Lot n° 25 1147m2
Lot n° 26 1129m2
Lot n° 27 1025m2
Lot n° 28 1022m2
Lot n° 29 1004m2
Lot n° 30 1038m2
Lot n° 31 1033m2
Lot n° 32 1049m2
Lot n° 33 1039m2
Lot n° 34 1092m2
Lot n° 35 1086m2
Lot n° 36 1080m2
Lot n° 37 1058m2
Lot n° 38 1100m2
Lot n° 39 1092m2
Lot n° 40 1099m2
Lot n° 41 1097m2
Lot n° 42 1394m2
Lot n° 43 1135m2
Lot n° 44 1170m2
Lot n° 45 1143m2
Lot n° 46 1044m2
Bassin crée 2350m3

Illustration des reculs / voirie

Plan parcellaire du projet PA9



Zonage existant

Zonage

Surface de l'emprise foncière : environs 66 000 m2

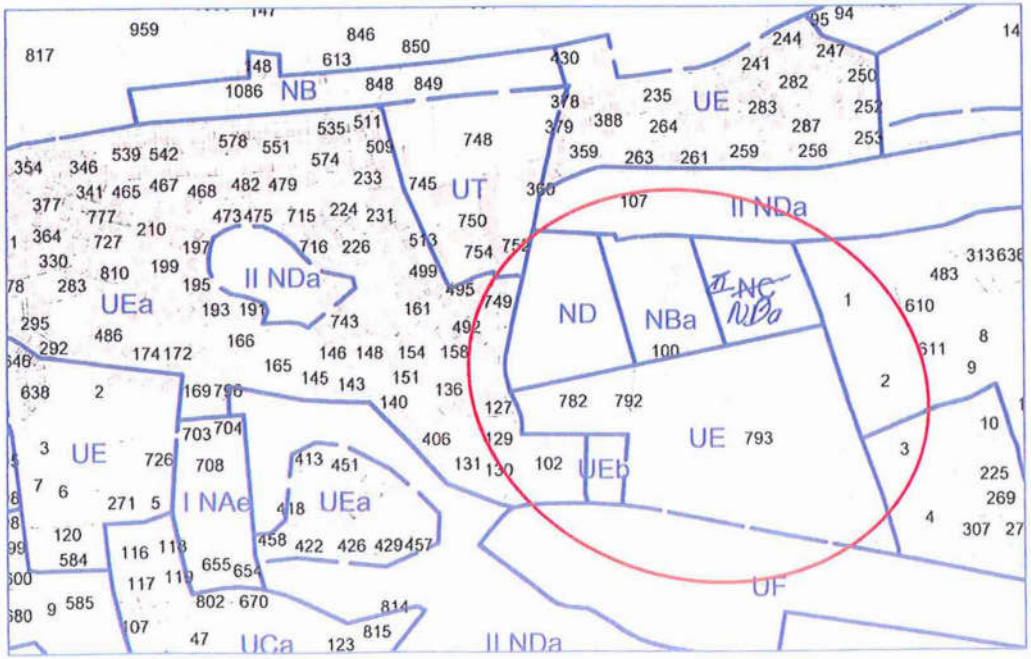
Référence cadastrale : AZ 793 pp

Base du POS en vigueur - Zone UE

Règlement

Voir Règlement de lotissement joint au dossier

Zonage modifié



Engagement du lotisseur

Je soussigné, Monsieur Amédée Huyghues Despointes, agissant en qualité de Directeur Général de la SIAGAT ayant son siège au Maud'Huy-Sainte-Marthe BP40, 97118 Saint-François, aménageur de l'opération «Lotissement Belles Rives», située sur la parcelle cadastrée AZ 793pp, au Maud-Huy, 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

Attestation de constituer une association syndicale **PA 12**

PA 12-Engagement du lotisseur