

Règlement

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



Lotissement privé
BELLES RIVES

SIAGAT

Août 2017

Lotissement Belles Rives, Le Maud'Huy

Le lotissement Belles Rives se situe dans la commune de Saint-François.

Le terrain d'assise du projet est un site préservé, privilégié et bénéficiant d'un emplacement exceptionnel.

En effet, le terrain, orienté vers le sud, offre un panorama remarquable sur le camaïeu du lagon et le golf international que vont surplomber les futures parcelles.

En plus d'être un promontoire sur la mer, le lotissement, qui s'inscrit en lisière de campagne, au cœur d'une végétation accueillant des arbres remarquables, se développe à proximité du site historique du Maud'Huy, dont l'habitation est inscrite aux Monuments Historiques.

Au contact de ces composantes patrimoniales, paysagères, urbaines et naturelles particulières, l'aménageur souhaite en faire un lieu de vie privilégié.

Les parcelles privées s'épanouissent au cœur d'un espace urbain et paysagé de qualité, bien évidemment sécurisé, au sein duquel l'intimité de chaque parcelle est préservée.

Afin de minimiser l'impact de la circulation au cœur du lotissement, une voirie à simple sens unique en permet la desserte, réduisant ainsi le flux de passage.

Les espaces de circulations douces sont confortables et plantés et arborés. Des petits espaces publics arborés ponctuent la promenade et permettent de valoriser certains arbres remarquables conservés sur le site.

Les entrées de chaque parcelle sont soigneusement traitées et livrées avec un petit aménagement intégrant un éclairage d'ambiance, la boîte aux lettres ainsi que la numérotation du lot.

Habitation du Maud'Huy



Règlement de lotissement - 1
Annexes - 2
Pièces à fournir pour les demandes de PC-3





1

Règlement du lotissement

I-DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières imposées dans le lotissement « Belles Rives », implanté dans la commune de Saint-François, lieu-dit Anse Champagne.

Ce règlement comprend des règles d'urbanisme complémentaires au règlement (POS-PLU) de la zone à l'intérieur de laquelle est située le lotissement.

Désignation de la propriété lotie

Le lotissement, nommé Belles Rives, est situé sur la Commune de Saint-François, en Guadeloupe, au lieu-dit Anse Champagne. Il figure au plan cadastral de la commune à la parcelle référencée : Section AZ n° 793. Cette parcelle va faire l'objet d'un découpage et se verra de ce fait attribuer un nouveau numéro.

Il s'agit d'un lotissement de 46 lots sur lesquels seront édifiées des constructions à usage d'habitation individuelle.

Les divisions parcellaires et les constructions réalisées dans le lotissement devront se conformer au règlement ci-détaillé, et au règlement d'urbanisme en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

Contexte

La parcelle concernée par le lotissement se situe le long de la RD118, 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.

Elle est bordée à l'Ouest par un lotissement récent et à l'Est par de l'habitat individuel plus diffus. Au Nord du site, s'étend le domaine du Maud'Huy, avec son histoire et dont l'habitation est inscrite aux Monuments Historiques depuis 2009 (voir arrêté préfectoral en annexe).

Le lotissement se développe ainsi entre un site historique et une contrainte aéroportuaire au Sud qui auront un impact sur l'écriture architecturale projetée.

Le caractère paysager, fortement marqué sur le site est préservé, notamment à travers la valorisation d'une coulée verte et la préservation d'arbres remarquables.

Les parcelles privées devront s'inscrire dans cette continuité et proposer un aménagement paysager.

Lots et surfaces approximatives en m2

L1 : 1291
L2 : 1130
L3 : 1044
L4 : 1083
L5 : 1157
L6 : 1073
L7 : 1018
L8 : 1079
L9 : 1083
L10 : 1046
L11 : 1023
L12 : 1381
L13 : 1175
L14 : 1094
L15 : 1065
L16 : 1000
L17 : 1008
L18 : 1100
L19 : 1162
L20 : 1177
L21 : 1040
L22 : 1010
L23 : 1016
L24 : 1052
L25 : 1147
L26 : 1129
L27 : 1025
L28 : 1022
L29 : 1004
L30 : 1038
L31 : 1033
L32 : 1049
L33 : 1039
L34 : 1092
L35 : 1086
L36 : 1080
L37 : 1058
L38 : 1100
L39 : 1092
L40 : 1099
L41 : 1097
L42 : 1394
L43 : 1135
L44 : 1170
L45 : 1143
L46 : 1044

II-CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

0- Introduction

Il est rappelé que toutes les demandes de Permis de Construire feront l'objet d'une vérification préalable par l'architecte-urbaniste missionné par le lotisseur. La demande ne pourra être transmise en mairie qu'après validation de cette étape.

L'architecte est :

Agence d'Architecture EURL Véronique Bigeard, représentée par l'architecte Véronique Bigeard

Résidence Aquarelle - rue des Hôtels, 97 190 Le Gosier - Guadeloupe F.W.I

tél : 0590908461 - fax : 0590909588

email : veronique.bigeard@icloud.com

Le lotissement étant situé dans le périmètre de protection de l'habitation remarquable du Maud'Huy, les demandes de permis de construire seront également et obligatoirement visées par les services de l'Architecte des Bâtiments de France.

1- Nature des constructions prohibées

Le présent lotissement est uniquement réservé à de l'habitation individuelle. Il est interdit d'édifier d'autres constructions que celles nécessaires à l'habitation en résidence principale ou secondaire.

En conséquence sont interdits :

- Les constructions provisoires, ainsi que toute construction classée à la nomenclature relative aux établissements dangereux, insalubres, incommodes et incompatibles avec la destination à usage d'habitation ;
- Les ateliers, dépôts, entrepôts, remises, commerces, industries de toutes sortes ;
- Les bureaux, locaux de services ou professions libérales, même dans le cadre d'un usage mixte ;

Les constructions provisoires ainsi que les volières, poulaillers, clapiers, étables ;

L'établissement de camping, village de toile, caravaning, Mobil home ;

Les établissements 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.

2- Nature des constructions autorisées

Une construction unique par parcelle, à usage exclusif d'habitation, destinée à de la résidence principale ou secondaire.

3- Accès et voirie

a) Voirie

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions, installations ou lotissement.

La RD 118 permet l'accès au lotissement par le biais d'un aménagement particulier.

La voirie intérieure du lotissement est réalisée par le lotisseur, suivant les dispositions figurant dans le programme des travaux.

b) Accès

L'entrée du lotissement est sécurisée par un portail. Depuis cette entrée, une voie à double sens, puis à sens unique dessert les différentes parcelles.

Les parcelles sont exclusivement desservies par la voie interne du lotissement. Aucun accès aux parcelles depuis la RD 118 n'est autorisé ; et ce même durant les périodes de travaux et chantier.

Les accès aux parcelles font au minimum 5m de large. Ils sont règlementés pour permettre le stationnement visiteur perpendiculaire à la voie de desserte, suivant les dispositions figurant dans la fiche descriptive en annexe.

4- Desserte par les réseaux

a) Dispositions communes

La desserte des lots en eau, en électricité, fourreaux PTT est prise en charge par le lotisseur selon les prescriptions portées dans le programme des travaux.

La mise en place des coffrets techniques, à la charge du lotisseur, est encadrée selon des prescriptions particulières détaillées dans le programme des travaux.

b) Eau potable

Chaque lot est raccordé au réseau public d'eau potable. A la limite de chaque lot est situé un coffret technique, normalisé, et un compteur auquel chaque propriétaire doit, à sa charge, se raccorder.

Compte tenu du contexte particulier de la commune au niveau de l'eau potable, l'utilisation de l'eau du réseau public est à utiliser de manière exceptionnelle et modérée pour l'arrosage des jardins.

C) Assainissement

Eaux usées

L'assainissement, à la charge de l'acquéreur est de type individuel.

Il est imposé, pour chaque parcelle, la mise en œuvre d'un système de fosses toutes eaux, à système de filtration écologique, dont le système d'épandage permet l'arrosage des jardins privés.

Le plan d'assainissement figure au programme des travaux. Les préconisations concernant le système de filtration sont décrites à travers une fiche guide joint en annexe.

Eaux pluviales

Chaque lot devra rejeter ses eaux pluviales de ruissellement vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales dont le plan figure au programme des travaux. Un regard de raccordement accessible existe pour chaque lot.

Il est rappelé qu'aucune eau usée ne peut être rejetée dans ce réseau.

Les lots 12, 31, 36 et 37 seront traversés par ce réseau EP, imposant des servitudes de passage en limite de mitoyenneté, qui devront être laissées libres de toute plantation.

Compte tenu du contexte climatique de Saint-François, il est imposé, à la charge de l'acquéreur, pour chaque projet de construction, la mise en œuvre d'un dispositif de récupération et de stockage des eaux de pluie de toiture (qui ne peut être inférieure à 5 m³) préconisé pour l'alimentation des sanitaires et de l'arrosage.

D) Electricité, Téléphone et Télévision

EDF :

Chaque lot est équipé d'un coffret normalisé et d'un compteur installé par EDF.

Téléphone :

Un ensemble de fourreaux et de citerneaux conformes aux normes est mis à disposition de chaque lot, afin de permettre à chaque acquéreur de se raccorder.

Le lotissement est pré-équipé en fibre optique et cuivre.

Télévision :

Une attente est mise à disposition sur chaque parcelle.

Chaque acquéreur a l'obligation de se raccorder sur les réseaux mis en attente sur sa parcelle.

Le raccordement ou le renforcement de celui-ci est à la charge de l'acquéreur.

Le renforcement devra se faire dans les installations mises en place par le lotisseur.

Il n'est pas toléré de ligne aérienne comme moyen de raccordement du bâti.

5- Eau chaude solaire

Conformément à la réglementation, la production d'eau chaude solaire est obligatoire.

Cependant, afin de préserver l'image architecturale du lotissement, sont interdits en toiture, les ballons de type thermosiphons et auto-stockeurs, sauf si ceux-ci sont intégrés à la toiture.

6- Caractéristiques des parcelles

Sur les parcelles créées, il n'est admis qu'une seule construction et ses annexes : garage et abris de jardin. Celles-ci doivent également répondre aux mêmes contraintes d'implantation par rapport aux limites séparatives et voies que la construction principale.

Une fiche de lot, pour chaque parcelle précise graphiquement les conditions d'accès, de raccordement des réseaux, d'implantation et de traitement paysager.

7- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale de 16m de la route départementale.

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

8- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

9- Emprise au sol

L'emprise au sol bâtie en projection de toiture maximale autorisée est de 35% de la surface de la parcelle.

La surface minéralisée ne pourra dépasser 50% de la surface de la parcelle (hors stationnements).

Pour tous les lots, une fiche technique est éditée afin de préciser notamment l'assiette d'implantation imposée ; ce dans le but notamment de préserver des dégagements visuels.

10- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre tout point du sol existant et l'égout de toiture.

Les différents lots ne sont pas soumis aux mêmes contraintes de hauteur pour leur construction.

En dehors des lots 3 à 13, la hauteur des constructions ne comporte qu'un niveau (rez-de-chaussée) et est limitée à 3m. La hauteur au faîtage ne peut dépasser 5,5m.

Pour les lots 3 à 13, un niveau inférieur d'adaptation peut-être aménagé. Sa surface ne devra pas dépasser la moitié du plancher haut. La hauteur du point le plus bas à l'égout ne peut excéder 6m. La hauteur au faîtage ne peut dépasser 8,5m.

Les combles ne sont pas habitables.

11- Aspect des constructions

Situées dans le périmètre des 500m de protection de l'Habitation du Maud'Huy, les constructions doivent être respectueuses du caractère patrimonial du site, de ses paysages naturels, et de ses perspectives monumentales.

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. L'architecture développée doit être sensible aux codes de l'architecture locale.

Les constructions sur pilotis sont interdites.

a) Façades

Les différentes façades doivent s'harmoniser entre elles.

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tel que les parpaings, les briques creuses, est strictement interdit.

Les façades en bois sont peintes. Si l'aspect du bois veut être conservé, elles devront tout de même être traitées.

Les menuiseries sont peintes ou traitées à partir d'une gamme de couleurs dont le RÂL devra être validé par l'Architecte coordonnateur.

b) Toitures

Les toitures sont apparentes et présentent un ou plusieurs versants dont la pente est comprise entre 20 et 30°.

La pente de la toiture des galeries et terrasses est au minimum de 15°.

Les toitures terrasses sont admises, elles ne pourront excéder 30% de la surface totale des toitures. Inaccessibles, elles peuvent être végétalisées. De ce fait, seul un accès pour l'entretien est autorisé.

Les couleurs de toitures sont imposées selon une déclinaison de teintes rouge comprises entre le rouge ocre et le rouge saumon dont le RÂL devra être validé par l'Architecte coordonnateur.

c) Ouvertures

Sans objet

d) Garde-corps

Les garde-corps opaques sur plus des deux tiers de la hauteur totale, et les garde-corps en béton sont interdits.

e) Clôtures

Les clôtures sont édifiées en limites de parcelles, hors aménagement des entrées de parcelles et stationnements.

Elles font 1,60m de haut en limite avec la voie de desserte et sont tolérées jusqu'à 1,80m en limite mitoyenne.

-En limite séparative avec la voie de desserte :

- Les clôtures se composent d'un soubassement en béton de 0,60m, surmonté d'un système à claire-voie, dont l'opacité est inférieure ou égal à 50%.
- Les claire-voies sont en bois ou métal, horizontales ou verticales.
- Les grillages ainsi que les toiles d'ombrage sont interdits pour le traitement de ces clôtures.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'un traitement végétal de type haies ; elles doivent être vives et soigneusement entretenues et taillées. Des indications précisant les espèces préconisées sont mentionnées sur les fiches de lot.

g) Classement énergétique des constructions

Une première version du Diagnostic de Performance Energétique doit être proposée dès la phase PC dans le cadre de la vérification de celui-ci par l'urbaniste du lotissement.

La classe énergétique atteinte doit être au minimum la classe B.

L'ensemble des besoins énergétiques sera recensé et explicité.

12- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

Il est imposé, par parcelle, un minimum de quatre places, dont deux places visiteurs. Pour les lots 37, 38, 39 et 40, les places visiteurs se situent exceptionnellement le long de la voie, selon des emplacements réservés marqués au sol.

L'aménagement des deux stationnements visiteurs est règlementé suivant les dispositions figurant en annexe.

Le traitement de surface des parkings se fera par des matériaux permettant une perméabilité du sol.

13- Espaces verts

Les arbres existants sur le site seront maintenus dans la mesure du possible.

Des espaces paysagers sont aménagés au sein du lotissement, afin de préserver son caractère naturel, d'offrir des espaces de promenade, et de permettre la création de bassins de rétention.

La voie de desserte est bordée, de part et d'autre, par des haies végétalisées. Chaque parcelle est responsable de l'irrigation et de l'entretien de ces espaces végétalisés en bordure.

Ce caractère paysager doit être maintenu à travers l'aménagement de chaque parcelle dont les demandes de permis de construire doivent être accompagnées d'un plan de plantations.

D'une manière générale, l'arrosage des espaces verts est assuré par l'infiltration des eaux de pluies et l'épandage.

14- Coefficient de biotope

Les possibilités minimales de surface végétalisée sur la parcelle sont fixées à 50% de la superficie du terrain.

15- Qualité des constructions

Les constructions doivent respecter les normes et réglementations thermiques en vigueur RTAA DOM, RTG et les performances énergétiques imposées.

16- Eclairage public

L'éclairage public du lotissement est réalisé par l'aménageur.

17- Container à ordures

La collecte des ordures est individuelle. Chaque parcelle dispose de ses propres containers à ordures : un général et un destiné au tri sélectif.

Hormis les jours de ramassage, les bacs doivent être impérativement rangés selon l'emplacement qui leur est réservé à l'entrée de chaque parcelle, dont les prescriptions de l'aménagement figurent en annexe.

18- Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres sont individuelles et intégrées au traitement particulier et individuel des entrées de parcelles.



2

Annexes

Les entrées sur parcelles

Les clôtures

Les prescriptions paysagères

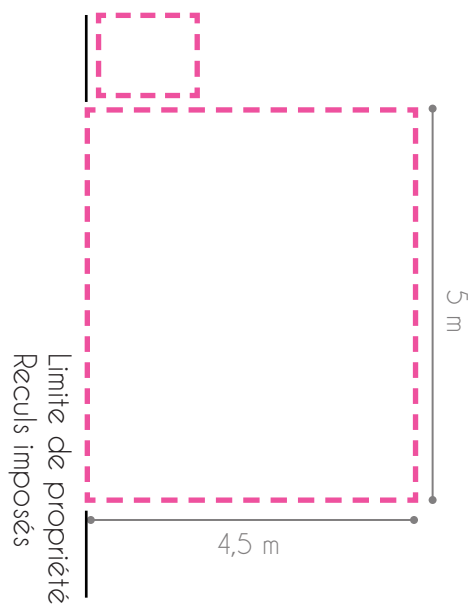
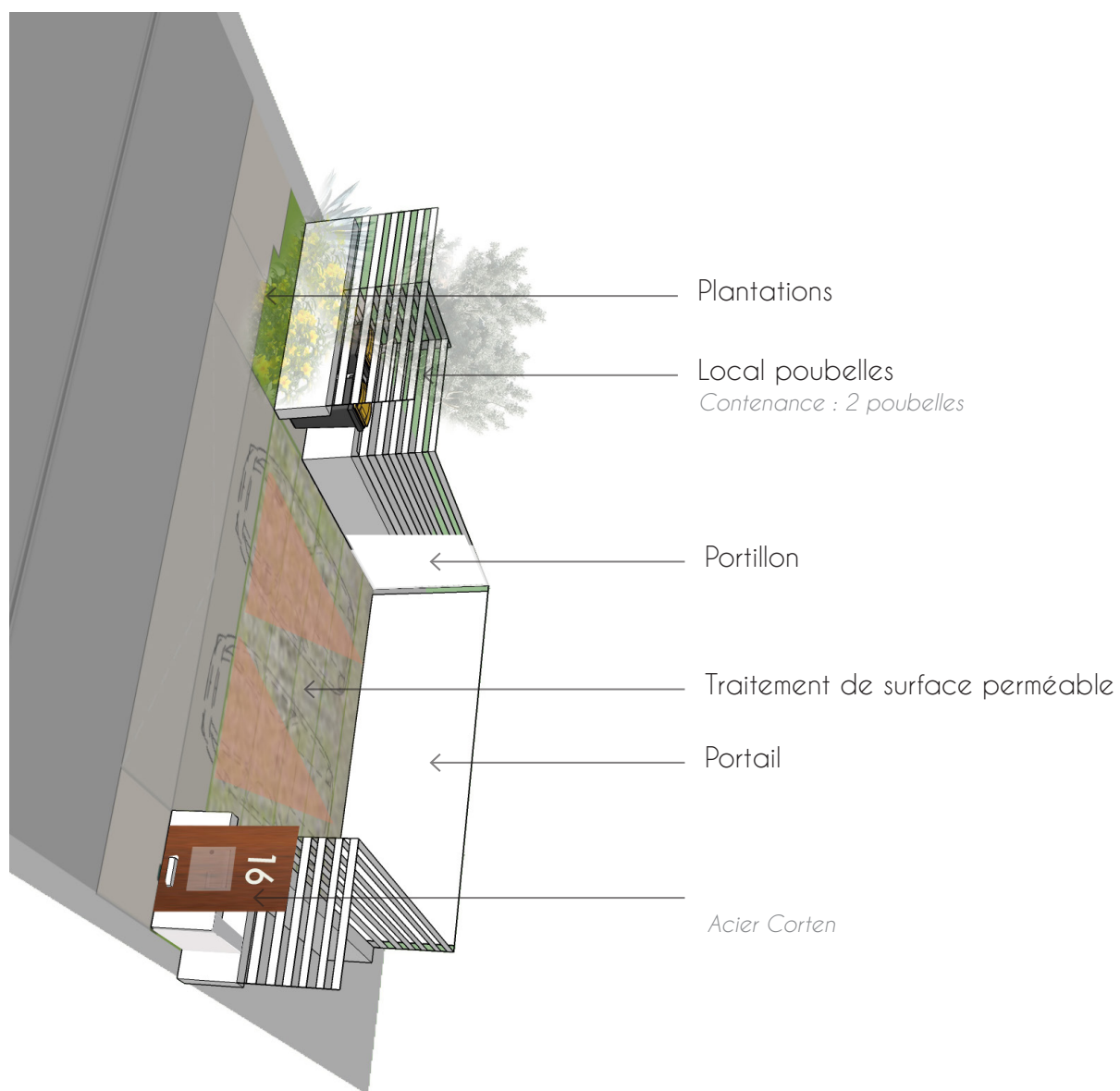
L'arrêté préfectoral de l'inscription aux Monuments Historiques

Coupe de principe 1 sur entrée des parcelles et stationnement visiteurs



1 PRESCRIPTIONS pour les entrées de parcelles privées Lots 1 à 28 (hors lot 3)





Coupe de principe 2 sur entrée des parcelles et stationnement visiteurs



Aménagement imposé à l'acquéreur

Coupe de principe 2 sur entrée des parcelles et stationnement visiteurs

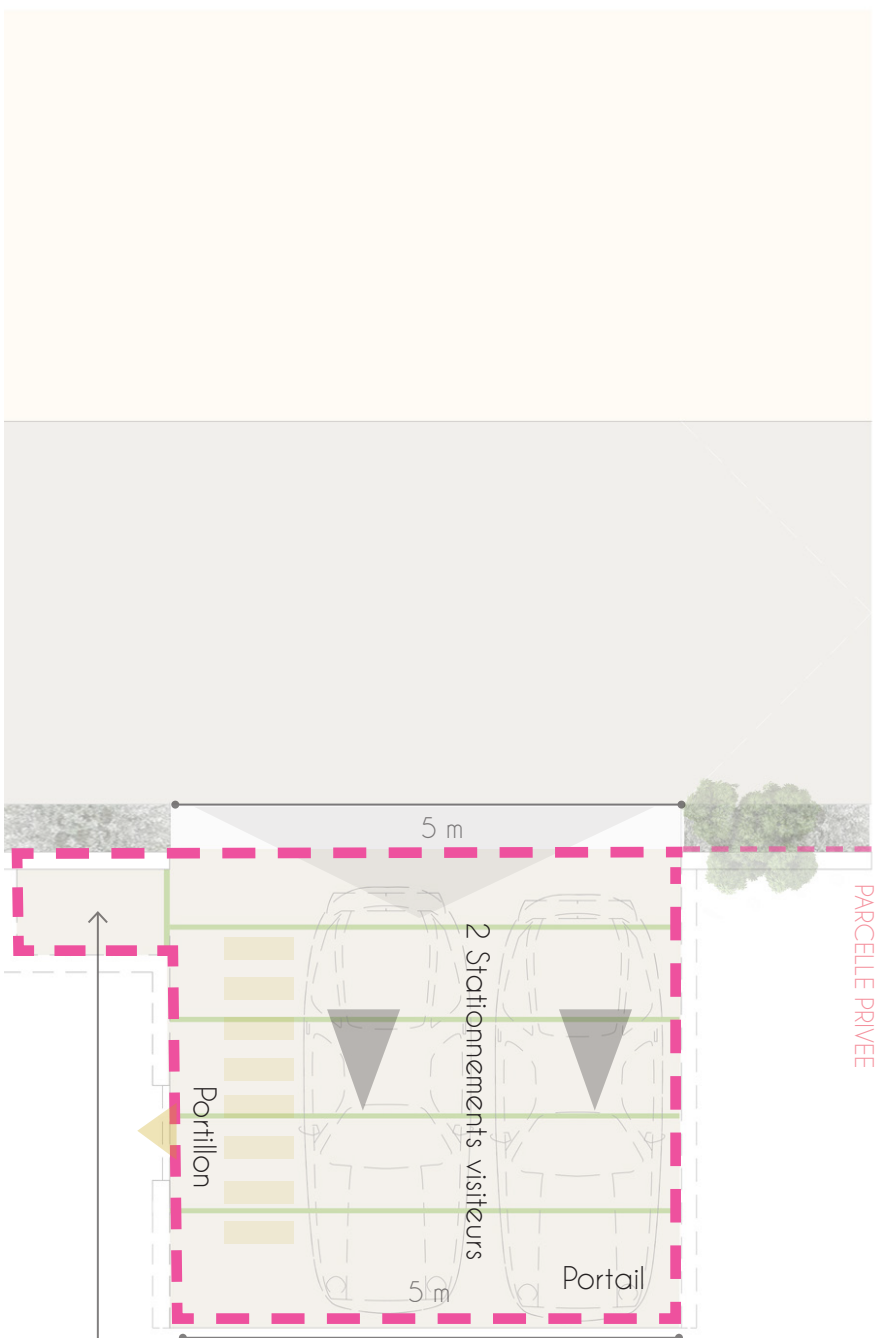


Coupe de principe 3 sur entrée des parcelles et stationnement visiteurs



— — — — —
Aménagement imposé à l'acquéreur

PARCELLE PRIVÉE



Muret + coffrets techniques intégrés
Positionné en angle de rue

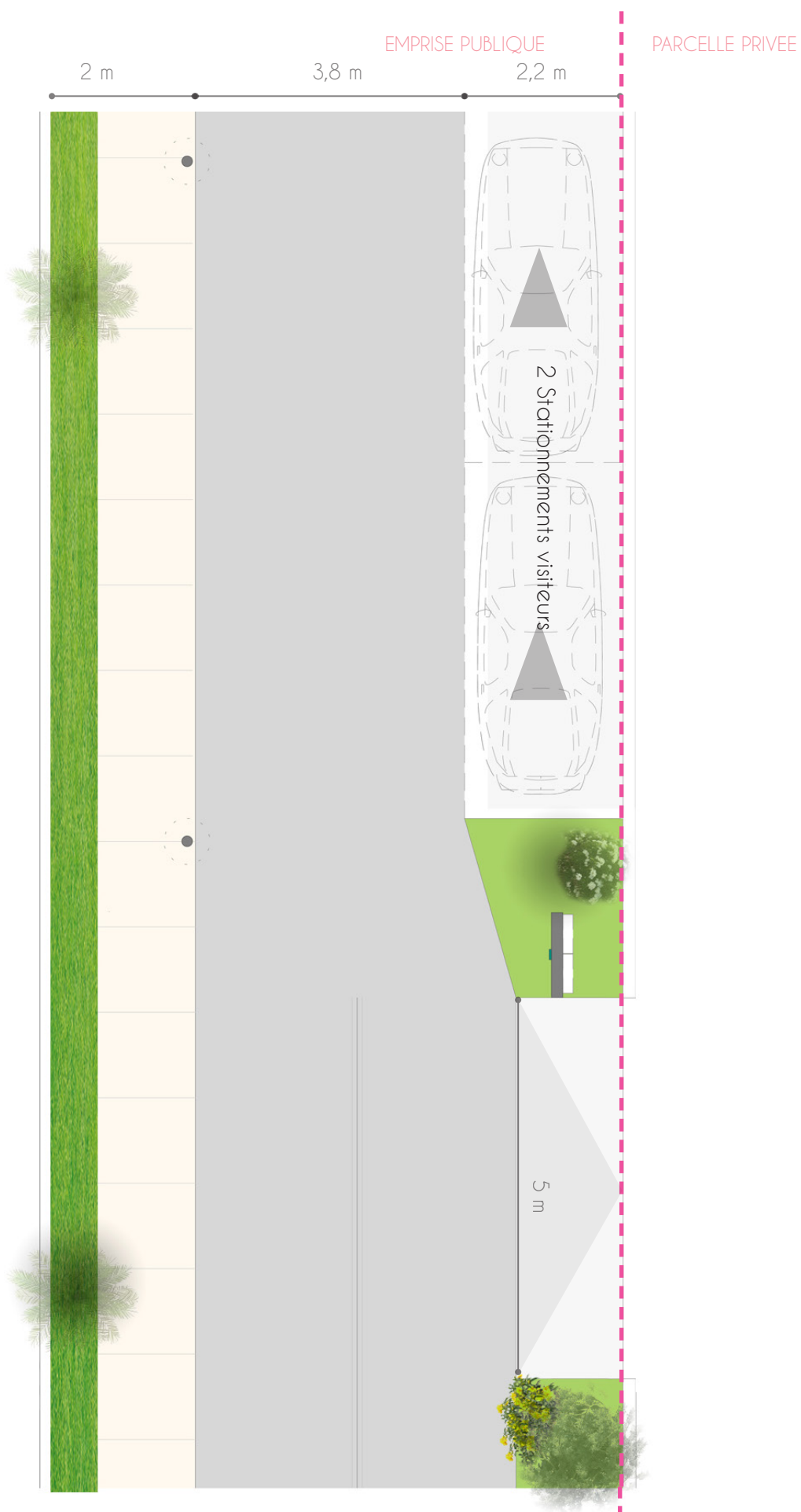
2 Stationnements privés

2 Stationnements visiteurs

Portail

Local poubelles

Contenance : 2 poubelles



Coupe de principe 4 sur entrée des parcelles et stationnement visiteurs



Proposition 1 de composition paysagère des entrées de parcelles

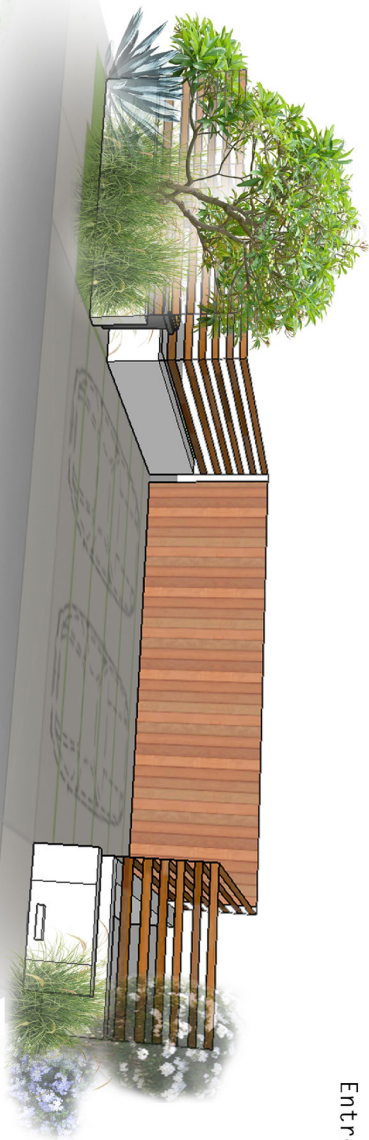


Proposition 2 de composition paysagère des entrées de parcelles



Proposition 3 de composition paysagère des entrées de parcelles

Entrée de villa



Frangipanier



Plumbago



Pennisetum vert

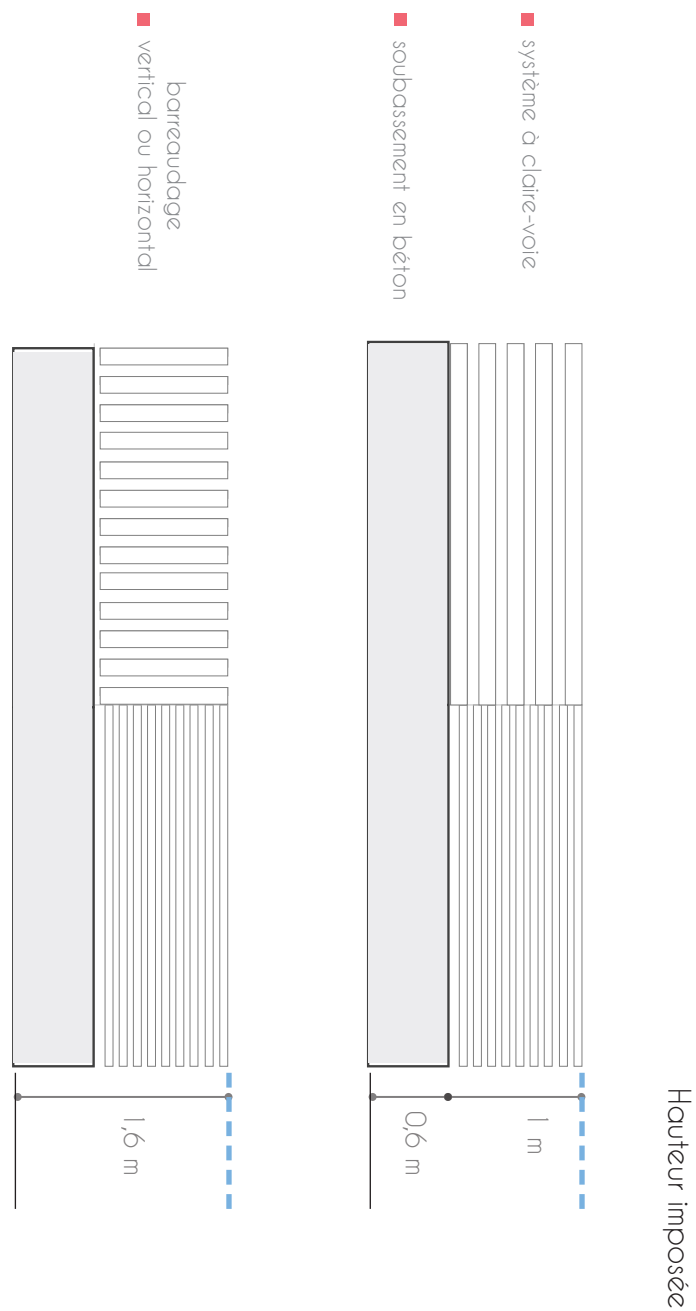


Agave



Proposition 4 de composition paysagère des entrées de parcelles







PREFECTURE DE LA REGION GUADELOUPE

Ministère

Cultures
Communication

Curt
I.
1959:L....J
2009

Direction régionale
des affaires culturelles
Guadeloupe

Le Directeur régional des affaires culturelles
de Guadeloupe

à

Monsieur le Président de la
SIAGAT
Le Maud'huy
97118 SAINT FRANCOIS

Basse-Terre, le 11 septembre 2009

Affaire suivie par

YannLePen

PAT.-MEDIYLP-0909-1312-3

Poste 05.90.14.49

Yann.Le-Pen@culture.gouv.fr

Références

28, rue Perrinon
97100 Basse-Terre

Monsieur,

Tél.-fax 05 90 41 1480
Télécopie 05 90 41 1480

J'ai l'honneur de vous adresser sous ce pli une ampliation de l'arrêté n° 2009-1396/PREF/DRAC/MH du 8 septembre 2009 portant inscription sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques de l'habitation le Maud'huy que monsieur le préfet de région a signé, suivant l'avis consultatif de la commission régionale du patrimoine et des sites, réunie le 2 décembre 2008. Je vous prie de bien vouloir me retourner signé l'accusé de réception joint.

L'habitation le Maud'huy est donc désormais un Monument Historique auquel s'applique la réglementation que vous trouverez résumée dans la notice ci-jointe et que je vous serais obligé de bien vouloir respecter.

Je suis tenu par ailleurs de vous informer qu'en cas de contestation de votre part, le délai de recours pendant lequel vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent est de deux mois.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet de la Région Guadeloupe
en sa qualité de
Le Directeur régional des affaires culturelles

Philippe CHAMOIN

P.J. :
1 arrêté



3

Demandes de Permis de Construire

Demandes de Permis de Construire

Pièces à joindre à la demande de Permis de Construire

1. Un plan de situation du terrain
2. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet
3. Un plan de masse des constructions à édifier côté dans les 3 dimensions Ech : 1/500ème
4. Une coupe de la construction par rapport au terrain naturel, indiquant également le traitement des espaces extérieurs Ech : 1/200ème
5. Les plans des façades et des toitures Ech : 1/200ème
6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement, son impact visuel, le traitement paysager de ses limites, intégrant le gabarit des constructions voisines si elles existent déjà.
7. Une photographie permettant de situer la parcelle dans son environnement proche
8. Une photographie permettant de situer la parcelle dans son environnement lointain
9. Un plan paysager et de plantations
10. Une notice technique décrivant le dispositif de récupération et de stockage des eaux de pluie ainsi que le détail retenu pour l'ECS et implantation des panneaux en toiture
11. Le DPEG prévisionnel
12. La fiche de lot signée
13. Une copie de l'attestation d'installation de l'assainissement autonome non collectif visée par le Spanc.

Pour rappel, les demandes de permis de construire seront préalablement visées par l'architecte-urbaniste en charge du lotissement, ainsi que par le service de l'Architecte des Bâtiments de France.