

CERTIFICAT D'URBANISME

département de la commune de dépôt

C	U	9	7	1	1	0	3	2	1	R	4	1	3	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Délivré au nom de la commune par le maire

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
LOCALISATION DU TERRAIN <u>Adresse</u> :	Résidence Pomme Cannelle 97 122 BAIE-MAHAULT Cadastre (numéros de sections et parcelles) : BE 109-110-111
DEMANDEUR DU CERTIFICAT <u>Identité</u> : (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) <u>Adresse</u> :	SCP MORTON & ASSOCIES Avocats Représentée par Monsieur MORTON Louis-Raphaël 30 Rue Delgrès 97 110 POINTE-A-PITRE

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 10/05/2021 (ne concerne que les cases cochées ci-dessous)
<input checked="" type="checkbox"/> CU de « simple information » : Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain. (L.410-1 a) du code de l'urbanisme).

CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) et ses annexes, approuvé le 15 novembre 2012, entré en vigueur le 28 décembre 2012. Situation : Zone UD et N Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat. (Extraits règlements du P.L.U annexés)

CADRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m²)				
Superficie du terrain de la demande Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur	S.P. ① susceptible d'être édifiée (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)	S.P. ① des bâtiments existants (Sb)	S.P. ① résiduelle disponible	S.P. ① maximale reconstructible si les bâtiments existants sont démolis
924 m²-2480 m²-1220 m²	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET

CADRE 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN
Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN), approuvé par arrêté préfectoral en date du 30/12/2005, et modifié par arrêté préfectoral N° 2008.57 AD/1/4 du 17/01/2008. (Extraits règlement du PPRN annexés) La conduite d'eau apparaissant sur les annexes du P.L.U a vocation à devenir une servitude d'utilité publique.

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION	CADRE 6 bis : BENEFICIAIRE DU DROIT
<p>OUI</p> <p>Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.</p>	<p>au bénéfice de : Commune de Baie-Mahault et Conseil Départemental</p> <p>Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. <u>SANCTION</u> : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.</p>

CADRE 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN	
Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme.	
TAXES	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement. Taux : 3 %.	
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe départementale des espaces naturels sensibles. Taux : 1.5 %.	
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme, et de l'environnement. Taux : 1 %	
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive (<i>en application de l'article 79 de la loi de finances rectificative pour 2011 n° 2011-1978 du 28 décembre 2011, relative à l'archéologie préventive.</i>) Taux : 0,4 %. Sauf maison individuelle.	
<input type="checkbox"/> Versement pour dépassement du plafond légal de densité. PLD de :	
PARTICIPATIONS	<p>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.</i> • <i>Par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L.332-12.</i> •
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8)	
Participations préalablement instaurées par délibération :	
<input type="checkbox"/> Participation pour raccordement à l'égout (article L.332-6-1-2 ^{ème} -a).	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation pour voiries et réseaux (article L.332-6-1-2 ^{ème} -d). Délibération du Conseil Municipal du : 16/07/2004	
<input type="checkbox"/> Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9). (Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat).	
<input type="checkbox"/> Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4).	

CADRE 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

P.L.U : Les parcelles sont situées en zone UD et N

Zone UD

Les possibilités maximales d'utilisation et d'occupation du sol résultent de l'application des articles UD-1 à UD-13 du Plan Local d'Urbanisme.

Zone N :

Les possibilités maximales d'utilisation et d'occupation du sol résultent de l'application des articles N-1 à N-13 du Plan Local d'Urbanisme.

Les parcelles sont traversées en limite Est par une conduite d'eau dont le gestionnaire est le S.I.A.E.A.G., telles qu'en attestent les annexes du PLU.

PPRN : Les parcelles sont situées on zone blanche et bleue

Zone blanche (non colorée) : Dispositions communes applicables à l'ensemble du territoire.

1. La ou les constructions devront être conçues dans le respect des normes parasismiques et para-cycloniques et dans le respect des dispositions spécifiques du PPRN (pièces PC12, PC13 ou PCMI13, PCMI14 à fournir, suivant les cas, lors d'une demande de permis de construire).
2. Dans le cas d'une construction existante, une étude de vulnérabilité au séisme simplifiée ou approfondie selon les cas, devra être réalisée (voir règlement du PPRN).

Zone bleue :

Dans ces zones, les risques d'inondation peuvent être aggravés par un réseau d'assainissement défaillant. Ce sont des zones soumises à prescriptions individuelles et/ou collectives.

Toute construction ou aménagement nouveau devra faire l'objet d'une étude de risque par un bureau d'études qualifié, afin de préciser les conditions de faisabilité et de sécurité, en tenant compte de la concomitance des aléas météorologiques et sismiques.

Recommandation:

Visant la prévention des effets des séismes sur les constructions : Pour la construction de maisons individuelles, il est recommandé de faire usage du guide de recommandations de l'Association Française du Génie Parasismique intitulé "Construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles" (CPMI Antilles).

Pour les autres prescriptions relatives au PPRN, se référer au règlement annexé au présent certificat d'urbanisme.

Le 30/08/2021

Le 3^{ème} Adjoint au Maire
Par Délégation

Georges DAUBIN



Le présent certificat comprend 4 pages
Pour toute demande de renseignements,
S'adresser:

**Mairie de Baie-Mahault
Direction de l'Urbanisme**

**Angle des rues PASTEUR
et Commandant TOUTEE
97 122 Baie-Mahault**

Tél. 0590 26.59.61

Copie du certificat est adressée au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article R. 424-12 du code de l'urbanisme.

INFORMATIONS

DUREE DE VALIDITE :

Lorsqu'une demande d'autorisation ou de déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. (Article L.410-1 b) alinéa 2 du code de l'urbanisme)

Un délai plus long peut être mentionné au cadre 9.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffé du tribunal de grande instance, notaire,...).

PROLONGATION DE VALIDITE (article R.410-17 du code de l'urbanisme) :

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période d'une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L. 421-2 et R.421-1-2 du code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² d'emprise au sol, et pour les serres de production dont le pied droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² d'emprise au sol).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **deux mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les **deux mois** suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

20210261/LRM/KL



Demande de Certificat d'urbanisme



Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

CU 971 103 21 R4 138
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le 10 05 2021 Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

- a) **Certificat d'urbanisme d'information** en vue d'une procédure de saisie immobilière
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- b) **Certificat d'urbanisme opérationnel**
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.
Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SCP MORTON & ASSOCIES, avocats Raison sociale : SCP D AVOCATS

N° SIRET : 3 2 1 9 8 7 2 7 3 0 0 0 3 4 Type de société (SA, SCI,...) : SCP

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : MORTON Prénom : Louis-Raphaël

3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 30 Voie :

Lieu-dit : RUE DELGRES Localité : POINTE A PITRE

Code postal : 9 7 1 1 0 BP : Cedex :

Téléphone : 0 5 9 0 8 2 3 2 4 5 indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : cabinet@morton-avocats.fr

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : Voie : Résidence Pomme Cannelle

Lieu-dit : Localité : BAIE MAHAULT

Code postal : 9 7 1 2 2 BP : Cedex :

Références cadastrales¹ : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 3) : Préfixe : 0 0 0 Section : B E Numéro : 0 1 0 9 lots 13-38-40

Superficie totale du terrain (en m²) : 924m²

5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui Non Eau potable : Oui Non Assainissement : Oui Non Électricité : Oui Non

Observations :

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements			Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

**6 - Engagement du (ou des) dema deurs**

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À POINTE A PITRE

Le : 06/05/2021

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Pour permettre l'utilisation des informations nominatives comprises dans ce formulaire à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

Références cadastrales : fiche complémentaire

Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : 0 0 0 Section : B E Numéro : 0 1 1 0

Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 2480M²

Préfixe : 0 0 0 Section : B E Numéro : 0 1 1 1

Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 1220m²

Préfixe : Section : Numéro :

Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :



Note descriptive succincte du projet

Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

Description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...)

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

- indiquez la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

- Indiquez la destination et la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir :

Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.



Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme



N° 51191#03

Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

1. Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

• Il existe deux types de certificat d'urbanisme

a) Le premier est un **certificat d'urbanisme d'information**. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :

- les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
- les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques),
- la liste des taxes et des participations d'urbanisme.

b) Le second est un **certificat d'urbanisme opérationnel**. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.

• Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 18 mois à compter de sa délivrance.

• La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. **Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.**

• Quelle garantie apporte-t-il ?

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur.

Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

2. Modalités pratiques

• Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-après. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera l'instruction de votre dossier.

• Combien d'exemplaires faut-il fournir ?

Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

• Où déposer la demande de certificat d'urbanisme ?

La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.

• Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information ;
- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.

Attention : ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

3. Pièces à joindre à votre demande

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1.

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2. La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande

Pièces à joindre	A quoi ça sert ?	Conseils
<input type="checkbox"/> CU1. Un plan de situation [Art. R. 410-1 al 1 du code de l'urbanisme]	<p>Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve.</p> <p>Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.</p>	<p>Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rappeler l'adresse du terrain - Représenter les voies d'accès au terrain ; - Représenter des points de repère. <p>L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet.</p> <p>Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale ;</p> <p>Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.</p>
Pièces à joindre pour une demande de certificat d'urbanisme opérationnel [Art. R. 410-1 al 2 du code de l'urbanisme]		
<input type="checkbox"/> CU2. Une note descriptive succincte (se reporter à la page 4)	<p>Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.</p>	<p>Elle précise selon les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...), - la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ; - la destination ou la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.
<p>S'il existe des constructions sur le terrain :</p>		
<input type="checkbox"/> CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions.	<p>il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.</p>	<p>Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.</p>

Département :
GUADELOUPE

Commune :
BAIE MAHAULT

Section : BE
Feuille : 000 BE 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 06/05/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection :
GUAD48UTM20
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

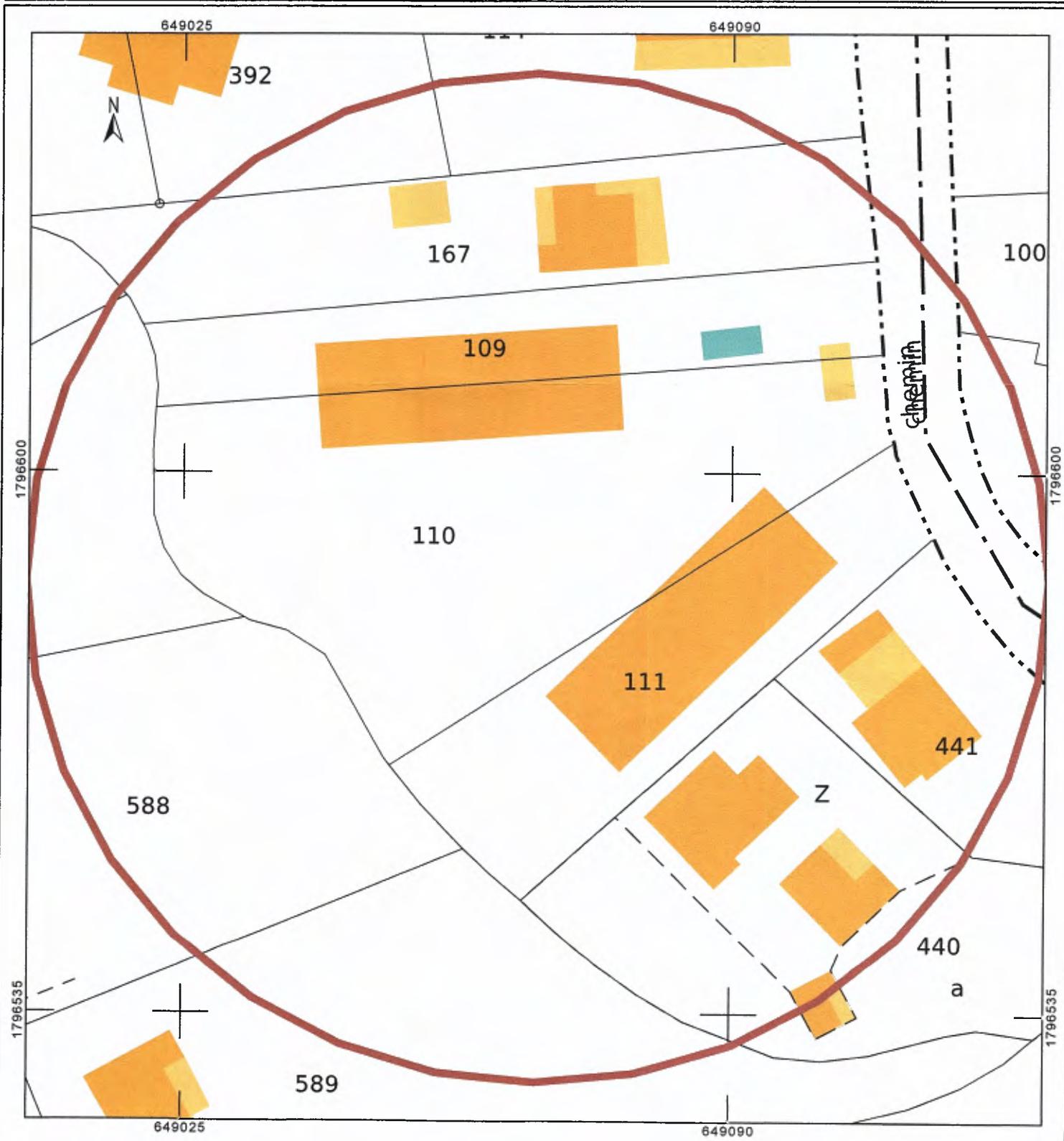
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

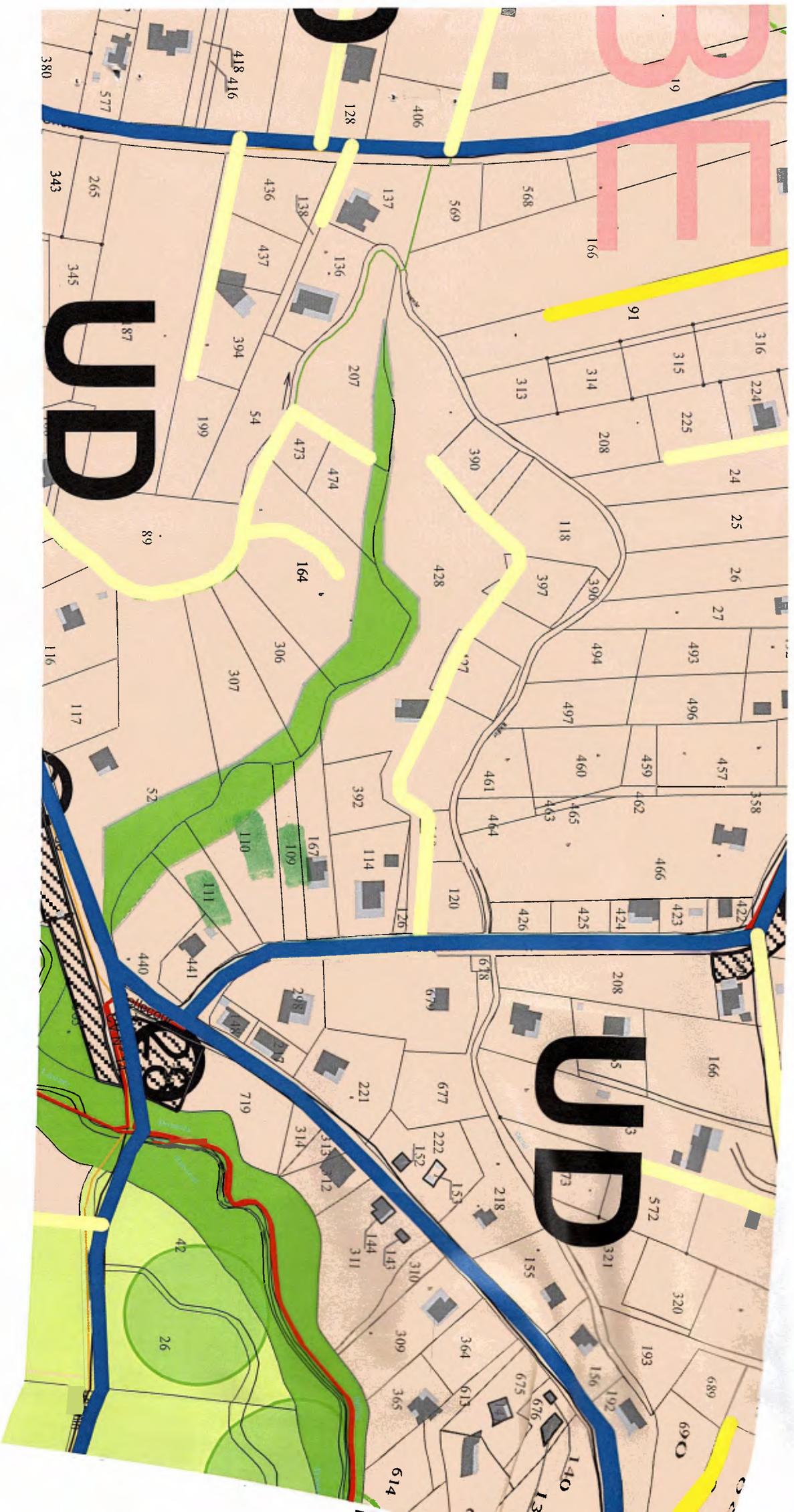
PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pointe-à-Pitre
Centre des Finances Publiques de Morne
Caruel Rue des Finances 97139
97139 Abymes
tél. 05 90 83 85 73 -fax
cdf.pointe-a-pitre@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







Règlement de la zone N

La zone N correspond aux zones naturelles non équipées qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Le classement en zone N ne contrevient pas à l'usage agricole des terres.

La zone N est composée de différents secteurs :

- le secteur Nh correspondant aux habitations isolées dans les espaces naturels,
- le secteur Nh1 correspondant aux activités situées dans des secteurs soumis à des risques,
- le secteur Nj, dédié aux secteurs de jardins,
- le secteur NL propre aux installations de loisirs situés dans les espaces naturels,
- le secteur NM qui couvre le domaine public maritime
- le secteur NM1 destiné aux îlets habités,
- le secteur Nr correspondant aux espaces remarquables de la commune

Les sites de Trioncelle, de Convenance, du Centre-bourg et de Morne-Bernard font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Baie-Mahault.

- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2005, modifié par arrêté préfectoral du 17 janvier 2008, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU :
 - dans les zones de risques identifiées par le PPRN, les études préalables imposées par le règlement du PPRN doivent être réalisées,
 - en dehors des zones de risques identifiées par le PPRN, il est recommandé de réaliser des études préalables.
- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe-Jarry, approuvé par arrêté préfectoral du 5 septembre 2011, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRT est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il leur est recommandé de se référer au guide des recommandations de l'association française du génie parasismique " construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles ".

Article N 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone N et ses secteurs

- Les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, hormis celles autorisées à l'article N 2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hormis celles autorisées à l'article N 2,

Les entrepôts,

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

L'ouverture de carrières

1.2 occupations et utilisations du sol interdites dans la bande littorale, dite des cinquante pas métriques

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exclusion de celles admises à l'article N.2

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone N, à l'exclusion du secteur Nr

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les abris légers pour animaux à condition :
 - que leur emprise n'excède pas 20 m² par terrain,
 - qu'ils soient en structure bois.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans le secteur Nh,

- Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
 - Les surélévations et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et d'une superficie minimum de 50m² de surface de plancher, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40m² d'emprise au sol.
 - L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher
 - Les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation d'hébergement touristique et/ou d'habitat
 - Les abris de jardins à condition, que ce soit des constructions légères et dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain

2.3. En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans le secteur Nh1,

- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher

2.4. En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans le secteur NJ,

- Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
 - Les abris de jardins, dans la limite de 9 m² de surface de plancher par parcelle cultivée

2.5. En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans le secteur NL,

- Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
 - Les constructions et installations à usage d'activités culturelles, sportives, touristiques ou de loisirs, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition :
 - qu'elles n'excèdent pas 150 m² de surface de plancher par terrain
 - Les abris de jardins à condition que ce soit des constructions légères et dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain,
 - L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher

2.6. En sus des dispositions de l'article N.2.1, dans le secteur NM,

- Le passage des câbles souterrains et sous-marins,

2.7. En sus des dispositions de l'article N.2.1, dans le secteur NM1, sont soumises à des conditions particulières

- Le passage des câbles souterrains et sous-marins,
- Les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous., à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
 - Les surélévations et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et d'une superficie minimum de 50m² de surface de plancher, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40m² d'emprise au sol.
 - L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher
 - Les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation d'hébergement touristique et/ou d'habitat
 - Les abris de jardins à condition, que ce soit des constructions légères et dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain

2.8. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.6, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation

2.9. Seules sont admises à des conditions particulières, dans le secteur NR, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Peuvent être implantés, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et

leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les cheminements piétonniers, cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, et les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires, postes de secours, ...) :
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
 - et lorsque leur localisation en zone NI est rendu indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
 - ils doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas un accroissement des capacités effectives de stationnement,
 - qu'elles ne soient ni cimentées, ni bitumées,
 - et qu'aucune autre implantation ne soit possible,
 - elles doivent être paysagées et conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, et de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

2.10. Seules sont admises à des conditions particulières, dans la bande littorale, dite des cinquante pas géométrique, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, à condition :
 - qu'ils soient liés à l'usage de la mer,
 - et qu'ils organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

Article N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.
- Les voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

3.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux personnes handicapées et à mobilité réduite

- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

- Toute construction ou installation destinées à l'habitation ou aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée ..) doivent être mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Article N 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé

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

6.1. Définition

- Le terme alignement désigne :
 - l'alignement selon les termes réglementaires,
 - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

6.2. Dispositions générales

- Les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées :
 - en retrait de 35 mètres minimum de l'axe de la voie de circulation de la RN2 et de l'axe de la voie de la RN1 la plus rapprochée.
 - en retrait de 35 mètres minimum de l'alignement de la déviation de la RN2 et de l'échangeur de Dellestran
 - en retrait de 30 mètres minimum de la Rocade Nord,
 - en retrait de 18 mètres minimum de la limite d'emprise du domaine public lacustre ou maritime.
 - et en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.3.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait minimum d'1 mètre de l'alignement.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :

7.2.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un retrait minimum d'1 mètre de la limite séparative.
 - retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non règlementé

Article N 9 – Emprise au sol

- Non règlementé

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol fini,
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 20 mètres maximum chacune. Le nombre de niveaux se mesure au point médian de chaque section.

10.2. Dans les secteurs Nh, Nh1, NL, NM1 et Nr,

- La hauteur ne doit pas excéder :
 - un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+C)
 - et 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'acrotère.

10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article N 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article A 10.2.

10.3.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- *Il est recommandé de se référer à la Charte Patrimoniale annexée au présent PLU.*
- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux

11.2. Dans les seuls secteurs Nh, Nh1, NL et NM1

11.2.1. Les façades et matériaux

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les façades sont peintes dans un seul ton.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.2.2. Les toitures

- Les toitures des constructions principales doivent comporter deux ou plusieurs pans, leur pente doit être comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries est au minimum de 15°
- Toutefois les toitures terrasses sont admises sans condition.
- Les couleurs doivent permettre une bonne intégration à l'environnement immédiat.
- Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

11.2.3. Les clôtures

- La hauteur des clôtures ne peut excéder, **sauf impératif lié à la sécurité**, 1,60 mètres.
 - L'impératif lié à la sécurité ne peut être invoqué dans les secteurs équipés de vidéosurveillance.

- Les clôtures de façade sur rue :
 - doivent être constituées de haies composées d'au moins deux essences locales, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie,
 - peuvent comporter une partie pleine sur un tiers maximum de leur hauteur.

11.3. Les éléments techniques

11.3.1. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.3.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.3.3. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Article N 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent :
 - aux constructions nouvelles,
 - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m² de surface de plancher, ou de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants ...)
 - et aux changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligation de stationnement.
- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m², accès compris.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduites.

- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.2. Normes applicables par type de constructions

- Il est exigé, **pour les constructions destinées à l'habitation**, que soit réalisé, au minimum, une place de stationnement par logement,
- Pour les **autres constructions**, le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en obtenant une concession ou en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, du versement d'une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Article N 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres et plantations

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Article N 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé

Règlement de la zone UD

La zone UD correspond au tissu bâti aggloméré, à vocation principale résidentielle des parties sud et ouest de la commune.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UDa, spécifique aux polarités secondaires,
- le secteur UDb, dédié aux tissus urbains plus aérés, au sein de la zone UD.

Les sites de Trioncelle, de Convenance, de Calvaire et de Morne-Bernard font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Baie-Mahault.

- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2005, modifié par arrêté préfectoral du 17 janvier 2008, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU :
 - dans les zones de risques identifiées par le PPRN, les études préalables imposées par le règlement du PPRN doivent être réalisées,
 - en dehors des zones de risques identifiées par le PPRN, il est recommandé de réaliser des études préalables.
- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe-Jarry, approuvé par arrêté préfectoral du 5 septembre 2011, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRT est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il leur est recommandé de se référer au guide des recommandations de l'association française du génie parasismique " construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles ".

Article UD 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRN, dans les zones de risques,
- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

Article UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UD et dans ses secteurs,

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, au commerce, et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une construction destinée au commerce et qu'ils n'excèdent pas 200 m² de surface de plancher,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les périmètres de mixité identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, comporte au moins 15 % de logements financés par un prêt aidé de l'Etat

2.3. En sus des dispositions des articles 2.1 et 2.2, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation

Article UD 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

3.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux personnes handicapées et à mobilité réduite

- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article UD 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, selon les modalités définies par le règlement du service public de l'eau en vigueur.

4.2. Assainissement

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectués lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

- Toute construction ou installation destinées à l'habitation ou aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée ..) doivent être mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

4.3. Électricité – Télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Déchets

4.4.1. Constructions destinées à l'habitation

- Pour toute opération entraînant la réalisation de trois logements et plus, un local en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.
- Pour toute autre construction principale nouvelle destinée à l'habitation, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

4.4.2. Autres constructions

- Pour toute construction nouvelle à destination autre que l'habitation, un local en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Article UD 5 – Superficie minimale des terrains

- Non règlementé

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

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Implantation des constructions par apport à certaines voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de 35 mètres minimum de l'axe de la voie de circulation de la **RN1, RN2 et de la RN11** la plus rapprochée,
 - en retrait de 25 mètres minimum de l'axe des bretelles de l'**échangeur de la Jaille**,
 - en retrait de 16 mètres minimum de l'axe de la **RD2**,
 - en retrait :
 - dans la zone **UD** et le seul secteur **UDa**, de 16 mètres minimum de l'axe du **C.C. n°17 de la Retraite**,
 - dans le seul secteur **UDb**, de 12 mètres minimum de l'axe du **C.C. n°17 de la Retraite**,

6.2.2. Implantations des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies.

6.2.3. Dispositions particulières

6.2.3.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2.2. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.2.4. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Dans la zone UD et le secteur UDb, à l'exclusion du secteur UDa

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant la **règle de prospect** suivante :
 - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), **soit $L \geq H/2$** , avec un minimum de 3 mètres.

7.1.2. Dans le seul secteur UDa

7.1.2.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

- Les constructions doivent être implantées :

- sur les limites séparatives latérales, sur une profondeur de 16 mètres maximum par rapport à l'alignement
- ou en retrait des limites séparatives latérales, en respectant la règle de prospect suivante :
 - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit $L \geq H/2$, avec un minimum de 3 mètres.

7.1.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, en respectant la règle de prospect suivante :
 - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit $L \geq H/2$, avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m²

- Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres à l'égout ou l'acrotère, de type abris de jardins ou garages, doivent être implantées sur les limites séparatives, ou en retrait de 0,50 mètre minimum de la limite séparative.

7.2.2. Cas des constructions s'inscrivant dans l'héberge d'une construction implantée sur la limite séparative

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives lorsque la construction s'adosse à une construction existante implantée sur la limite séparative et s'insère dans son héberge,

7.2.3. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.4. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute ($L \geq H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas réglementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD 9 – Emprise au sol

- Non réglementé

Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol fini,
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 20 mètres maximum chacune. La hauteur et le nombre de niveaux se mesurent au point médian de chaque section.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dans la zone UD, à l'exclusion du secteur UDa

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 1 niveau sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable (R+1+C)
 - et 10 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère.

10.2.2. Dans le seul secteur UDa

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 2 niveaux sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable (R+2+C)
 - et 13 mètres au faîtage et 11 mètres à l'acrotère.

10.2.3. Dans le seul secteur UDb

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 1 niveau sur rez-de-chaussée (R+1)
 - et 7 mètres au faîtage et à l'acrotère.

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UD 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UD 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas une surélévation des constructions existantes supérieure à 2 mètres au faîtage.
- Les travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes ayant pour effet de surélever de plus de 2 mètres au faîtage une construction ne respectant pas la règle définie à l'article UD 10.2 est interdite.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- *Il est recommandé de se référer à la Charte Patrimoniale annexée au présent PLU.*
- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux
- Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis sont interdites.
- Les constructions, ouvrages et installations à caractère technique doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans le site.

11.2. Les façades et matériaux

11.2.1. Dispositions générales

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou de façon à conserver l'aspect du bois.
- Les parties des façades visibles depuis l'espace public sont peintes d'un seul ton. Les menuiseries, loggias et autres parties de construction sont peintes ou traitées à partir d'une gamme limitée de couleurs.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les toitures

- Les toitures des constructions principales doivent comporter deux ou plusieurs pans, leur pente doit être comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries est au minimum de 15°
- Les toitures terrasses sont admises sans condition
- Les couleurs doivent permettre une bonne intégration à l'environnement immédiat.
- Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

11.4. Les clôtures

- La hauteur des clôtures ne peut excéder, **sauf impératif lié à la sécurité**, 1,60 mètres.
 - L'impératif lié à la sécurité ne peut être invoqué dans les secteurs équipés de vidéosurveillance.
- Les clôtures de façade sur rue :

- doivent être constituées de haies composées d'au moins deux essences locales, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie,
- peuvent comporter une partie pleine sur un tiers maximum de leur hauteur.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

11.5.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.5.3. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Article UD 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent :
 - aux constructions nouvelles,
 - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m² de surface de plancher, ou de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants ...)
 - et aux changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligation de stationnement.
- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m², accès compris.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduites.

- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement :

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de $80 m^2$ de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de $100 m^2$ de surface de plancher, est de deux.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

12.2.1.1. Dans la zone UD, à l'exclusion du secteur UDa

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum :
 - une place de stationnement par logement,
 - **et** une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour cinq logements,
 - **et** un emplacement de stationnement pour cycle non motorisé, pour dix logements,
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, il est exigé que soient réalisées, au minimum :
 - une place de stationnement pour 5 lits,
 - **et** un emplacement de stationnement pour cycle non motorisé, pour dix logements,
- Toutefois, conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat,

12.2.1.2. Dans le seul secteur UDa

- Non réglementé

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soient réalisés, au minimum, un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.) **et** une place de stationnement pour $40 m^2$ de surface de plancher

12.2.3. Constructions destinées au commerce et à l'artisanat

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum, une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction, un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)
 - **et, pour les constructions destinées au commerce**, une place de stationnement pour $40 m^2$ de surface de plancher, espaces de stockage non compris,
 - **et, pour les constructions destinées à l'artisanat**, une place de stationnement pour $80 m^2$ de surface de plancher
- Dans le seul **secteur UDa**, les normes définies ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions destinées au commerce de moins de $80 m^2$ de surface de plancher, aire de stockage non comprise.

12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant

12.2.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en obtenant une concession ou en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, du versement d'une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Article UD 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres et plantations

13.2.1. Dans la zone UD et ses secteurs

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées.
- Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.2.2. Dans la seule zone UD et le seul secteur UDb

- **40 % minimum de la superficie du terrain** doivent être non imperméabilisés et traités en espaces verts de pleine terre.

13.2.3. Dans le secteur UDa

- 20 % minimum de la superficie du terrain doivent être non imperméabilisés et traités en espaces verts de pleine terre.

Article UD 14 – Coefficient d’Occupation des Sols

14.1. Dispositions générales

14.1.1. Dans la zone UD, à l’exclusion des secteurs UDa et UDb

- Le coefficient d’occupation du sol est fixé à 0,30

14.1.2. Dans le seul secteur UDa

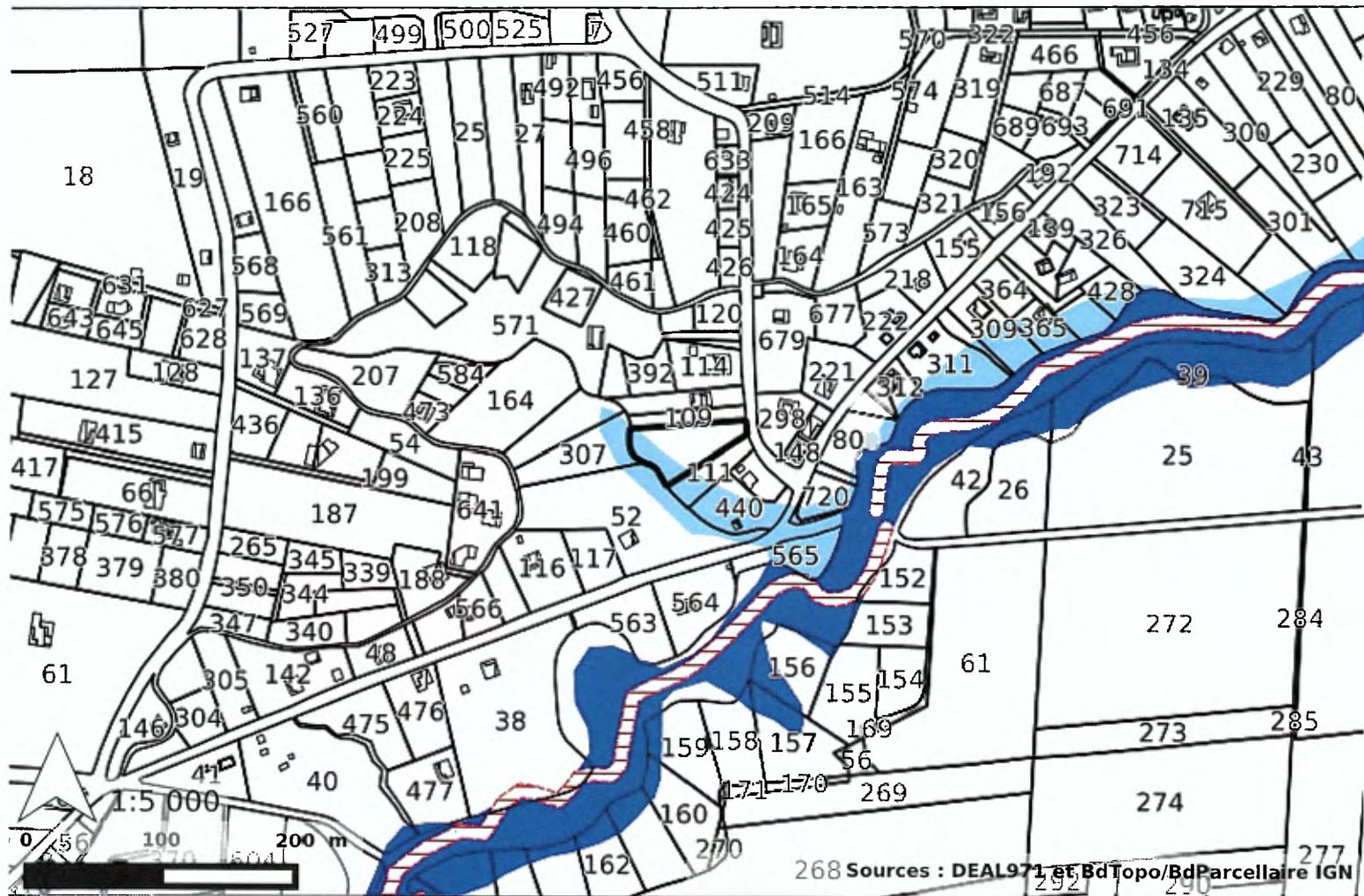
- Pour les constructions destinées aux bureaux, commerces et à l’artisanat, le coefficient d’occupation du sol est fixé à 0,80
- Pour les autres constructions, le coefficient d’occupation du sol est fixé à 0,50

14.1.3. Dans le secteur UDb

- Le coefficient d’occupation du sol est fixé à 0,20

14.2. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif

- Non réglementé



Légende de la carte

Zones inconstructibles

	6 - Aléa houle cyclonique fort		4 - Aléa mouvement de terrain fort		5 - Aléa inondation fort
--	--------------------------------	---	------------------------------------	---	--------------------------

Zones constructibles sous prescriptions

	3 - Zones soumises à projet d'aménagement		8 - Zones de faille
	2 - Zones soumises à prescriptions individuelles et/ou collectives		9 - Zones des grands-fonds
	1 - Zones soumises à prescriptions individuelles		7 - Parc national
	0 - Zones soumises aux règles communes à l'ensemble du territoire		

Informations sur les aléas concernant la parcelle : 97103BE0110

Nature de l'aléa	Faible	Moyen	Fort
Aléa inondation		Moyen	

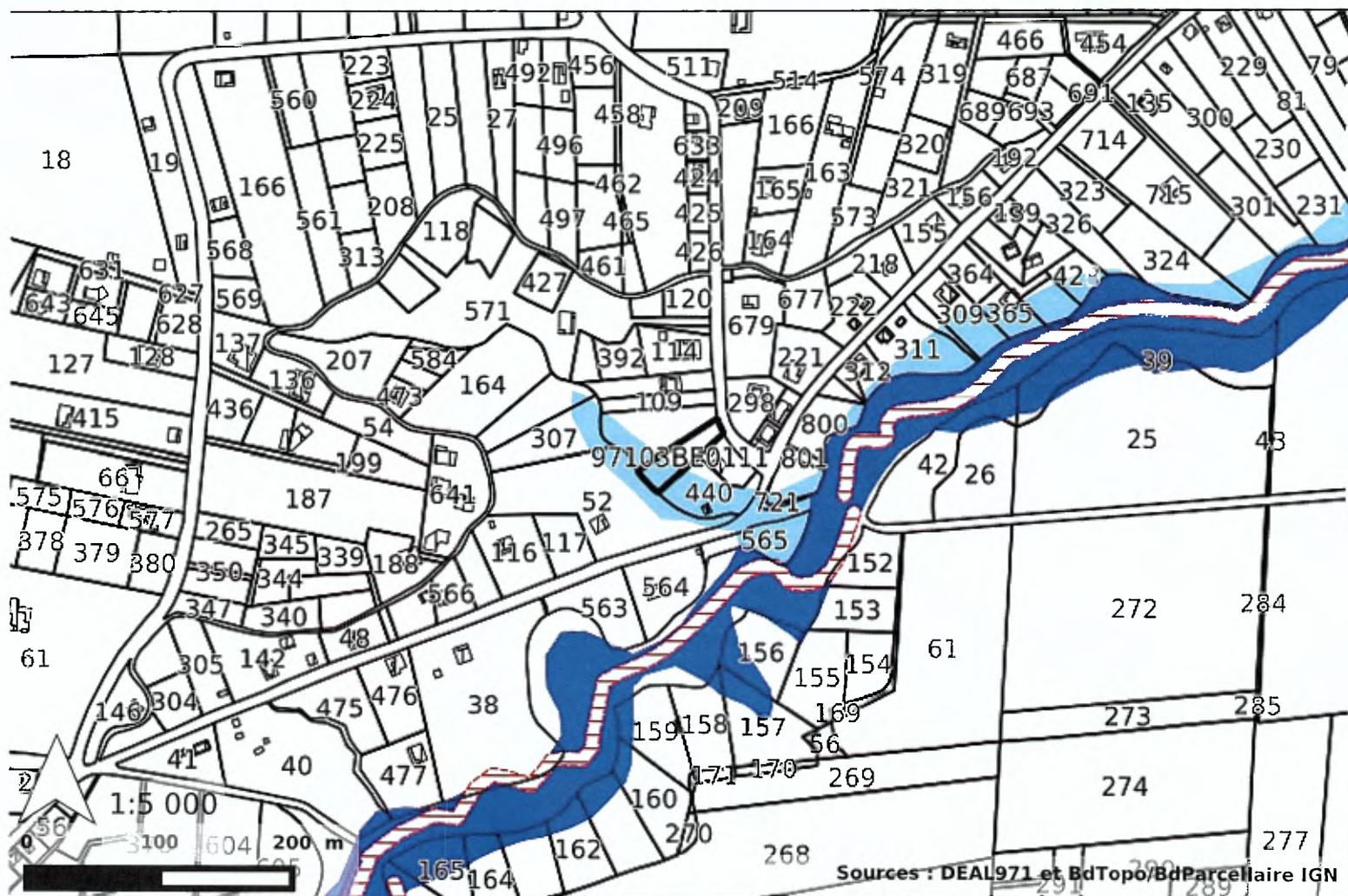
<i>Zone</i>	<i>Niveau de contraintes</i>	<i>Nature des prescriptions</i>	<i>Titres</i>
0	contraintes courantes	dispositions applicables à l'ensemble du territoire	cf Titres I et II
2	contraintes moyennes	prescriptions individuelles et collectives	cf Titres I, II et V

Règlement applicable à la parcelle : 97103BE0110

Titre I	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique
Titre II	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique
Titre V	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique

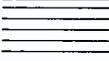
Précaution d'utilisation

Les informations délivrées sur ce site sont à titre indicatif, non contractuelles et non exhaustives pour faciliter la compréhension et la visualisation cartographique des données PPR par l'utilisateur. Pour toute information complémentaire, les services de la DEAL Guadeloupe se tiennent à votre disposition au



Légende de la carte

Zones inconstructibles

	6 - Aléa houle cyclonique fort		4 - Aléa mouvement de terrain fort		5 - Aléa inondation fort
--	--------------------------------	---	------------------------------------	---	--------------------------

Zones constructibles sous prescriptions

	3 - Zones soumises à projet d'aménagement		8 - Zones de faille
	2 - Zones soumises à prescriptions individuelles et/ou collectives		9 - Zones des grands-fonds
	1 - Zones soumises à prescriptions individuelles		7 - Parc national
	0 - Zones soumises aux règles communes à l'ensemble du territoire		

Informations sur les aléas concernant la parcelle : 97103BE0111

Nature de l'aléa	Faible	Moyen	Fort
Aléa inondation		Moyen	

<i>Zone</i>	<i>Niveau de contraintes</i>	<i>Nature des prescriptions</i>	<i>Titres</i>
0	contraintes courantes	dispositions applicables à l'ensemble du territoire	cf Titres I et II
2	contraintes moyennes	prescriptions individuelles et collectives	cf Titres I, II et V

Règlement applicable à la parcelle : 97103BE0111

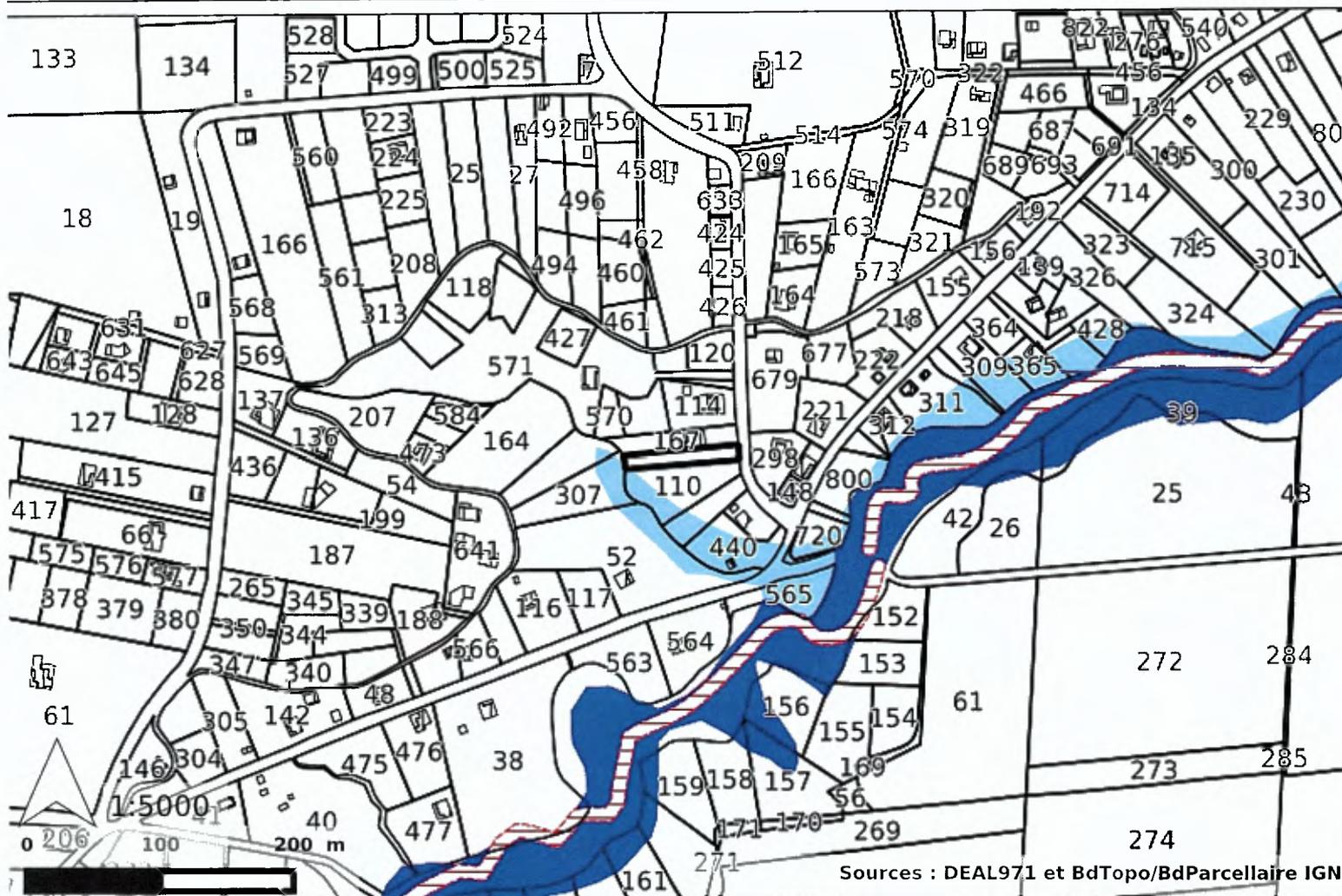
Titre I	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique
Titre II	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique
Titre V	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique

Précaution d'utilisation

Les informations délivrées sur ce site sont à titre indicatif, non contractuelles et non exhaustives pour faciliter la compréhension et la visualisation cartographique des données PPR par l'utilisateur.
 Pour toute information complémentaire, les services de la DEAL Guadeloupe se tiennent à votre disposition au

Règlementation de la parcelle
97103BE0109

Plan de zonage réglementaire



Sources : DEAL971 et BdTopo/BdParcellaire IGN

Légende de la carte

<i>Zones inconstructibles</i>			
	6 - Aléa houle cyclonique fort		4 - Aléa mouvement de terrain fort
			5 - Aléa inondation fort
<i>Zones constructibles sous prescriptions</i>			
	3 - Zones soumises à projet d'aménagement		8 - Zones de faille
	2 - Zones soumises à prescriptions individuelles et/ou collectives		9 - Zones des grands-fonds
	1 - Zones soumises à prescriptions individuelles		7 - Parc national
	0 - Zones soumises aux règles communes à l'ensemble du territoire		

Informations sur les aléas concernant la parcelle : 97103BE0109

<i>Nature de l'aléa</i>	<i>Faible</i>	<i>Moyen</i>	<i>Fort</i>
Aléa inondation		Moyen	

<i>Zone</i>	<i>Niveau de contraintes</i>	<i>Nature des prescriptions</i>	<i>Titres</i>
0	contraintes courantes	dispositions applicables à l'ensemble du territoire	cf Titres I et II
2	contraintes moyennes	prescriptions individuelles et collectives	cf Titres I, II et V

Règlement applicable à la parcelle : 97103BE0109

Titre I	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique
Titre II	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique
Titre V	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique

Précaution d'utilisation

Les informations délivrées sur ce site sont à titre indicatif, non contractuelles et non exhaustives pour faciliter la compréhension et la visualisation cartographique des données PPR par l'utilisateur. Pour toute information complémentaire, les services de la DEAL Guadeloupe se tiennent à votre disposition au

TITRE II – DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Ces dispositions concernent l'ensemble des zones (rouges, bleues et non colorées).

Les réglementations parasismique et paracyclonique en vigueur s'appliquent à l'ensemble du territoire. Elles constituent des contraintes courantes.

CHAPITRE I – REGLEMENTATION DES PROJETS NOUVEAUX

Article 1.1 - Prescriptions visant la prévention des effets des vents cycloniques sur les constructions

- Il est rappelé que tout projet doit être conçu dans le respect de la réglementation paracyclonique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire et dans le respect des dispositions spécifiques prévues au règlement du présent PPR.

La mise en œuvre des mesures préventives propres à ce risque et applicables aux constructions résulte à ce jour de l'application des dispositions des Règles NV 65 modifiées définissant les effets de la neige et du vent sur les constructions et annexes, classant la Guadeloupe en région V, site exposé (coefficient de site de 1,2).

Article 1.2 - Prescriptions visant la prévention des effets des séismes sur les constructions

1.2.1 - Dispositions générales

- Il est rappelé que l'implantation des constructions, ouvrages et équipements de la catégorie à risque spécial doit être précédée d'une étude de dangers, et d'une évaluation de l'aléa sismique local (arrêté du 10 mai 1993).
- Il est rappelé que tout projet de la catégorie à risque normal doit être conçu dans le respect des normes parasismiques en vigueur au moment du dépôt du permis de

construire et en appliquant le mouvement sismique de calcul défini ci après sauf prescriptions contraires.

1.2.2 - Mouvement sismique de calcul

➤ La partie Est de la commune de Baie-Mahault a fait l'objet d'un microzonage sismique. Elle comporte 5 types de zones présentant une réponse sismique homogène (cf carte des aléas sismiques « effets de site » de l'atlas cartographique). Pour le dimensionnement des structures, le constructeur utilisera le spectre de réponse normalisé correspondant au site et à la classe du bâtiment à construire.

Pour la partie Ouest du territoire n'ayant pas fait l'objet d'un microzonage sismique, les valeurs de la réglementation nationale seront appliquées.

➤ La prise en compte des effets de site liés à la topographie ne donne lieu à aucune prescription autre que les dispositions prévues par les règles de construction parasismique. Il appartient aux maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre de faire toutes vérifications utiles au stade des projets.

1.2.3 - Exigences de comportement des bâtiments de classe D

➤ Le maître d'ouvrage d'un bâtiment, équipement ou ouvrage de classe D a l'obligation de prendre toutes les dispositions nécessaires pour que celui-ci demeure opérationnel après un événement correspondant au séisme réglementaire. Ceci est valable pour les structures comme pour les équipements(groupe de secours en électricité, protection et renforcement des installations,...).

Article 1.3 - Recommandations visant la prévention des effets des séismes sur les constructions

Pour les maisons individuelles, il peut être fait usage du guide de recommandations de l'Association Française du génie Parasismique intitulé « Construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles » (CPMI Antilles) dans son domaine d'application.

Article 1.4 - Recommandations visant la prévention de certains effets des éruptions volcaniques sur les constructions

Les éruptions volcaniques peuvent être à l'origine de nuages de cendres susceptibles de parcourir des distances importantes. Sans constituer nécessairement un danger pour les constructions, les cendres peuvent nuire considérablement aux biens présents à l'intérieur des constructions et gêner considérablement le retour des habitants chez eux après l'éruption. Cela fut le cas en 1976.

La mesure suivante est définie et incombe aux maître d'ouvrage et maître d'œuvre : éviter tout système d'ouverture permanent (type claustra).

CHAPITRE II – MESURES RELATIVES AUX BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

Article 2.1 - Mesures relatives aux études de prédiagnostic et/ou diagnostic

Les mesures suivantes sont définies. Elles incombent aux propriétaires, aux locataires (en cas de bail emphytéotique ou de bail à réhabilitation) ou aux concessionnaires (en cas de concession d'une durée au moins égale à 12 ans et sauf indication contraire dans le contrat relatif à la concession) :

- En l'absence d'éléments sur leur comportement au séisme, les bâtiments, ouvrages et équipements visés ci-après et construits avant 1998, devront faire l'objet d'une étude de vulnérabilité au séisme simplifiée (prédiagnostic) ou le cas échéant plus approfondie (diagnostic) ;
- Dans le cas où le bâtiment, l'ouvrage ou l'équipement est situé dans une zone soumise à un aléa inondation ou mouvement de terrain, les études de vulnérabilité (prédiagnostic et diagnostic de vulnérabilité) seront étendues aux phénomènes correspondants ;
- Lorsque le bâtiment, l'ouvrage ou l'équipement a déjà fait l'objet d'un prédiagnostic de vulnérabilité qui conclut sur la nécessité et la faisabilité du renforcement, un diagnostic de vulnérabilité sera réalisé pour définir précisément les dispositions constructives et les coûts de confortement.

La réalisation des mesures définies ci dessus est rendue obligatoire dans un délai de :

- 3 ans pour les bâtiments, équipements et ouvrages de classe C ou D au sens de l'arrêté du 29 mai 1997, ainsi que les établissements ou installations relevant de la catégorie à risque spécial ;
- 3 ans pour les bâtiments des établissements scolaires qui sont destinés à l'accueil ou l'hébergement des enfants et des élèves (salles de cours, de classe, de TP, internats) ;
- 3 ans pour les bâtiments des établissements destinés à l'accueil des enfants en âge préscolaire (crèches parentales et municipales) ;
- 3 ans pour les éléments ponctuels et linéaires des réseaux d'Alimentation en Eau Potable (A.E.P.) et d'assainissement ;
- 5 ans pour les établissements recevant du public (ERP) de 4ème catégorie ;
- 5 ans pour les bâtiments d'habitation collective comportant plus de deux niveaux habitables, ainsi que pour les bâtiments à usage de bureaux dont l'effectif est compris entre 50 et 300 personnes.

Les délais de réalisation sont fixés à compter de la date d'approbation du PPR.

Ces études de prédiagnostic et de diagnostic de l'existant pourront être réalisées prioritairement dans les zones rouges, puis dans les zones bleues et enfin dans les zones non colorées.

Ces études devront permettre au maître d'ouvrage de définir des travaux d'amélioration significative possibles, dans la limite de 10 % de la valeur à neuf de ces biens (décret n° 95-1089 du 05 octobre 1995, article 5, 3^{ème} alinéa), d'examiner les conditions de leur mise en œuvre et de prendre les mesures nécessaires à leur réalisation.

Article 2.2 - Mesures relatives aux travaux

- En cas d'extension ou de transformation importante d'un bâtiment existant, les règles définies au chapitre précédent sont applicables (assimilé à un projet nouveau).

Les extensions ou transformations concernées sont précisées par l'arrêté interministériel du 29 mai 1997 et le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000.

- En cas de travaux de couverture, toitures, planchers, de surélévation ou de travaux de gros œuvre sur une construction existante, les propriétaires, les locataires (en cas de bail emphytéotique ou de bail à réhabilitation) ou les concessionnaires (en cas de concession d'une durée au moins égale à 12 ans et sauf indication contraire dans le contrat relatif à la concession) feront procéder à son confortement parasismique s'il le nécessite, dans la limite de 10 % de sa valeur vénale ou estimée à la date d'approbation du présent PPR.

CHAPITRE III - MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Article 3.1 - Elaboration du DICRIM

- Il est rappelé au maire l'obligation d'élaborer un Document Communal d'Information sur les Risques Majeurs (DICRIM) et d'organiser les modalités d'affichage des consignes de sécurité figurant dans ce document dans les locaux et terrains mentionnés à l'article 6 du décret 90-918 du 11 octobre 1990 modifié.

Article 3.2 - Recommandation de plans de secours et d'évacuation préventive

La mesure suivante est définie et incombe à la commune :

- Elaborer les déclinaisons communales des Plan de Secours Spécialisé Cyclone (PSS Cyclone), et Plan de Secours Spécialisé Séismes (PSS Séisme).

Article 3.3 - Gestion des eaux pluviales

- Il est rappelé que les propriétaires des fonds amont ne doivent pas aggraver les conséquences, sur les fonds aval, des écoulements des eaux pluviales (article 640 du Code civil).

Les mesures préconisées à ces fins, après collecte des eaux au niveau de la parcelle, pourront être :

- infiltration à la parcelle,
 - limitation des débits de fuite par création de surfaces ou d'ouvrages de rétention,
 - raccordement au réseau des eaux pluviales, lorsqu'il existe.
- Il est rappelé que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Guadeloupe (SDAGE), approuvé le 25 juillet 2003 opposable à l'Etat, aux collectivités locales et aux établissements publics, définit plusieurs mesures opérationnelles concernant notamment la prévention contre les risques d'inondation aggravés par un réseau pluvial défaillant :
- obligation d'entretien,
 - dimensionnement adapté recommandé,
 - obligation de diagnostic et de programmation des aménagements à réaliser sur le réseau pluvial dans le cadre des Schémas directeurs d'assainissement dont l'élaboration et la mise en œuvre sont du ressort des collectivités locales.

Article 3.4 - Entretien des cours d'eau et de leurs abords

- Il est rappelé que les rivières de Guadeloupe relevant du Domaine Public de l'Etat, ce dernier doit s'assurer du bon écoulement des eaux par un curage "vieux fond, vieux bords" (article 14 du Code du domaine public fluvial).
- En revanche, les ravines appartiennent aux propriétaires riverains. Ceux ci sont alors chargés d'en assurer l'entretien afin de maintenir le bon écoulement des eaux. Les propriétaires riverains doivent également entretenir les berges, à minima par élagage et recépage de la végétation.

Article 3.5 - Recommandation relative à l'entretien des abords du réseau routier

Avant chaque période cyclonique et dans le respect de leurs prérogatives respectives, les gestionnaires et riverains des réseaux routiers exposés feront procéder à l'élagage ou, si nécessaire, à l'abattage des végétaux vulnérables.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE CONTRAINTES SPECIFIQUES MOYENNES

Les zones à contraintes spécifiques moyennes (zones bleues) sont les zones urbanisées soumises à aléa inondation moyen.

Dans ces zones, les risques d'inondation peuvent être aggravés par un réseau d'assainissement défaillant. Il incombe à la collectivité de prendre les mesures collectives nécessaires pour diminuer ces risques en cohérence avec le SDAGE. Ce sont des zones soumises à prescriptions individuelles et/ou collectives.

CHAPITRE I – REGLEMENTATION DES PROJETS NOUVEAUX

Article 1.1 - Interdictions

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles présentant un intérêt primordial pour la sécurité civile ou la gestion de crise (bâtiments de classe D) ;
- Les établissements recevant du public suivants :
 - les établissements scolaires avec internat,
 - les garderies d'enfants, et les écoles primaires et maternelles,
 - les établissements d'hébergement des personnes à mobilité réduite ou des personnes âgées,
 - les salles de spectacle, palais des sports et discothèques,

Sauf s'il n'existe pas d'alternative réaliste pour l'implantation du projet sur des sites soumis à moindres risques sur un territoire éventuellement intercommunal .

En outre les bâtiments de classe D doivent être conçus et réalisés pour rester opérationnel en cas de crise.

- La reconstruction de bâtiments détruits par une crue torrentielle ou un mouvement de terrain ;
- Les changements de destination de construction existantes avec augmentation de la vulnérabilité. En zone inondable, cela concerne notamment l'aménagement des sous-sols existants en pièces habitables ;
- Les constructions individuelles dont l'ensemble des pièces d'habitation est susceptible d'être inondé ;
- Les sous-sols dont la conception ne garantit pas la sécurité des personnes et la sécurité des biens en cas d'inondation ;
- Les clôtures pleines (murs ou équivalents) lorsqu'elles sont projetées perpendiculairement au sens de la plus grande pente (sens du courant principal) ;
- Les exhaussements de terrain (remblais, digues), et les excavations de sols, sauf s'ils sont de nature à abaisser ou ne pas aggraver le risque collectif encouru par les constructions existantes. L'impact et les mesures compensatoires seront définies sur la base d'une étude hydraulique et de danger ;
- Le stockage des substances incompatibles avec l'eau ou susceptibles de générer une pollution importante, sauf dispositions constructives de mise hors d'eau ;
- Les extensions et la création de SHON supplémentaire ne respectant pas les prescriptions mentionnées à l'article 1.2 du présent chapitre.

Article 1.2 - Prescriptions

Prescriptions relatives aux études :

- Toute construction ou aménagement nouveau devra faire l'objet d'une étude de risque par un bureau d'études qualifié, afin de préciser les conditions de faisabilité et de sécurité, en tenant compte de la concomitance des aléas météorologiques et sismiques.

L'étude devra prendre en compte l'environnement du projet et montrer que ses dispositions n'aggravent pas les risques sur les parcelles avoisinantes. Elle devra en particulier préciser les modalités de circulation des eaux, de drainage des terrains concernés par le projet, de terrassement, de soutènement de talus et de fondation de la construction ;

Sont prescrites les conditions suivantes de réalisation, utilisation, exploitation :

- Les constructions, aménagements, ouvrages ou exploitations concernant des services publics ou d'utilité collective doivent être conçus et réalisés pour rester fonctionnels en cas d'inondation ;
- Les habitations comporteront un refuge hors d'eau accessible de l'intérieur et de l'extérieur ;
- La création de logements ou de SHON supplémentaire et les extensions de constructions existantes en zone inondable ne devront pas conduire à une augmentation de l'emprise au sol et la surélévation devra être limitée à R+1 ;
- La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (voirie, escaliers, passage hors d'eau, par exemple) devront prendre en compte la nécessité de limiter l'encombrement de l'écoulement ;
- Des dispositions appropriées aux enjeux seront prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants (exemple : arrimage, étanchéité, mise hors d'eau). ;
- Sauf en cas d'impossibilité technique, les équipements électriques, électroniques, et les appareils électroménagers seront placés au dessus du niveau de la crue de référence (niveau de crue centennale lorsque celle-ci est connue ou niveau des plus hautes eaux observées) ;

- Les réseaux électriques situés au dessous du niveau de la crue de référence (sauf alimentation étanche de pompe submersible) seront dotés de dispositifs de mise hors circuit automatique ou rétablis au dessus de la cote de référence ;
- Des techniques et des matériaux insensibles à l'eau permettant d'assurer une meilleure résistance aux vitesses d'écoulement et à une période d'immersion de plusieurs heures devront être utilisés pour les parties du bâtis situés sous le niveau de la crue de référence (niveau de crue centennale lorsque celle ci est connue ou niveau des plus hautes eaux observées).
- Les travaux effectués sur les réseaux par les propriétaires devront être réalisés de manière à :
 - limiter les risques d'accident pour la circulation des piétons et des véhicules (verrouillage des tampons d'assainissement ou dispositif de protection par exemple) ;
 - diminuer la vulnérabilité des réseaux : par exemple, pour les réseaux électriques, mettre hors d'eau les postes moyenne et basse tensions ainsi que les branchements et compteurs des particuliers ; pour les réseaux d'eau potable, mettre hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques) et assurer l'étanchéité des équipements .

Prescriptions relatives aux eaux usées, pluviales ou de drainage:

- Les eaux récupérées par le drainage ainsi que les eaux pluviales éventuellement collectées et les eaux usées seront évacuées dans les réseaux existants ou vers un émissaire naturel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, inondation, glissement ou effondrement de terrains) ;
- Les ouvrages de collecte, de traitement et de rejet devront être entretenus et surveillés par leur propriétaire régulièrement et notamment après chaque forte précipitation.

Prescriptions relatives aux aménagements extérieurs :

- Des mesures devront être prises pour garantir une évacuation rapide des zones de stationnement collectif en période de crise. Des panneaux signalétiques devront informer les usagers des risques potentiels.

CHAPITRE II – MESURES SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

Lors des travaux de réhabilitation ou de réparation de biens existants situés en zone inondable, des mesures adaptées à la construction existante seront prises par le propriétaire afin de réduire la vulnérabilité de ses biens vis à vis de l'inondation en veillant à la cohérence de ces mesures avec l'aléa sismique.

Ces mesures viseront par ordre de priorité à assurer la sécurité des personnes, à limiter les dommages aux biens, à faciliter le retour à la normale. Sont obligatoires, les mesures dont le coût des travaux correspondants ne dépasse pas 10% de la valeur vénale du bien.

Article 2.1 - Mesures visant à assurer la sécurité des personnes

- Faciliter la mise hors d'eau des personnes et l'attente de secours par l'identification ou la création de zone refuge par exemple ;
- Faciliter l'évacuation des personnes par la création d'un ouvrant de toiture ou d'un balcon, aménagement des abords immédiats de l'habitation par exemple ;
- Assurer la résistance mécanique du bâtiment par exemple en protégeant les fondations en amont du flux prévisible pour éviter l'affouillement ;
- Assurer la sécurité des occupants et des riverains en cas de maintien dans les locaux par exemple en empêchant la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants et limitant la création d'embâcle par arrimage, étanchéité, mise hors d'eau ou protection des dépôts existants contenant ces objets.

Article 2.2 - Mesures visant à limiter les dommages aux biens

- Limiter la pénétration de l'eau dans le bâtiment par des dispositifs adaptés ;
- Choisir des équipements et des techniques de constructions adaptées (techniques et matériaux insensibles à l'eau permettant d'assurer une meilleure résistance aux vitesses d'écoulement et à une période d'immersion de plusieurs heures par exemple).

Article 2.3 - Mesures visant à faciliter le retour à la normale

- Faciliter la remise en route des équipements par exemple en mettant hors d'eau les réseaux électriques ou les installations de climatisation en les dotant de dispositifs de mise hors circuit automatique ;
- Faciliter le séchage par exemple en installant d'un drain périphérique.

CHAPITRE III – MESURE DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Article 3.1 - Mesures obligatoires.

- La réalisation des mesures suivantes est rendue obligatoire dans un délai de trois ans après l'approbation du PPR et incombe aux propriétaires des bâtiments et installations existants de classe D abritant des services en charge de la protection civile :
 - Procéder à l'installation de groupes de secours en électricité ;
 - Procéder à la protection et le renforcement des installations de radiotélécommunications ou se munir de moyens de communication redondants, notamment par satellite.
- La réalisation de la mesure suivante est rendue obligatoire dans un délai de cinq ans après l'approbation du PPR, elle incombe à la commune :
 - Faire procéder à la destruction des bâtiments existants sinistrés qui ont fait l'objet d'une évacuation et dont les habitants ont été relogés à la suite d'une crue torrentielle.
- La réalisation des mesures suivantes est rendue obligatoire dans un délai d'un an après l'approbation du PPR et incombe aux propriétaires et exploitants d'établissements existants accueillant du public, d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services :
 - Afficher les risques présents ;
 - Informer les occupants de la conduite à tenir en cas de survenance d'un phénomène naturel ;
 - Mettre en place un plan d'évacuation des personnes ;

- Prendre les dispositions pour alerter, signaler et guider.

Article 3.2 - Mesures recommandées

- Le plan de secours et d'évacuation incombant à la commune et visé à l'article 3-1 du titre prévoira des lieux de refuge clairement identifiés et aménagés avec des accès aisément praticables, permanents et suffisants :
 - aisément praticables : itinéraire si possible hors d'eau pour un événement comparable à l'événement de référence ou à défaut franchissable à pied,
 - permanents : accès pérennes (passerelle, cote de plate-forme suffisante) et non vulnérable (structure porteuse adaptée à l'ennoisement et apte à résister aux effets du courant) ,
 - suffisants : gabarit suffisant pour l'évacuation des personnes concernées.
- Afin de limiter les risques d'accidents des piétons et des véhicules et de limiter les dommages sur les réseaux, sont recommandés :
 - le verrouillage des tampons d'assainissement,
 - la mise en place de dispositif de protection (grille),
 - la mise hors d'eau des équipements sensibles ou leur étanchéité.

