

**CERTIFICAT D'URBANISME**

département de la commune de dépôt

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

**Délivré au nom de la commune par le maire**

| CADRE 1 : IDENTIFICATION                                                                                                          |                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LOCALISATION DU TERRAIN<br><u>Adresse</u> :                                                                                       | La Jaille<br><br>97 122 BAIE-MAHAULT<br><br>AP 170                                                                                                               |
| <u>Cadastre</u> (numéros de sections et parcelles) :                                                                              |                                                                                                                                                                  |
| DEMANDEUR DU CERTIFICAT<br><u>Identité</u> : (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale)<br><br><u>Adresse</u> : | SERVICES CONSEILS PLAIDOIRIES MORTON<br>SELARL D'AVOCATS<br>Représentée par MORTON Louis-Raphaël<br><br>30 Rue Louis Delgres<br>La Ville<br>97110 Pointe-à-Pitre |

| CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 21/10/2024<br>(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.<br><b>Situation : Zone UD</b><br>Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.<br>(Extrait règlement du P.L.U annexé) |

| CADRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m²)                                                                                                                                                       |                                                                                                                    |                                           |                                 |                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie du terrain de la demande<br><br>Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur                                                                                                                           | S.P. ❶<br>susceptible d'être<br>édifiée<br>(pour le cas où la<br>demande porte sur<br>une opération<br>déterminée) | S.P. ❶<br>des bâtiments<br>existants (Sb) | S.P. ❶<br>résiduelle disponible | S.P. ❶<br>maximale<br>reconstructible si<br>les bâtiments<br>existants sont<br>démolis |
| 898 m²                                                                                                                                                                                                                           | SANS OBJET                                                                                                         | SANS OBJET                                | SANS OBJET                      | SANS OBJET                                                                             |
| ❶ Surface de Plancher.                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                    |                                           |                                 |                                                                                        |
| Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la Surface de Plancher disponible n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanismes applicables à l'ilot de propriété. |                                                                                                                    |                                           |                                 |                                                                                        |

| 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. (Extrait règlement du PPRN annexé).<br>Plan de Prévention des Risques Sismiques (PPRS), approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 mai 2024. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION</b><br><b>OUI</b><br>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. |  | <b>CADRE 6 bis : BENEFICIAIRE DU DROIT</b><br><b>au bénéfice de : Ville de Baie-Mahault</b><br>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.<br><u>SANCTION</u> : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CADRE 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN</b><br>Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>TAXES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  | <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 :                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>PARTICIPATIONS</b>                                                                                                                                                                                                                                                         | Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <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></li> <li>• <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></li> <li>•</li> </ul> |
| <b>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :</b>                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Participation pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8)                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Participations préalablement instaurées par délibération :</b>                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> Participation pour raccordement à l'égout (article L.332-6-1-2 <sup>ème</sup> -a).                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Participation pour voiries et réseaux (article L.332-6-1-2 <sup>ème</sup> -d).<br>Délibération du Conseil Municipal du : 16/07/2004                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9).<br>(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 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.

**PPRN :**

**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).

**Recommandations :**

1-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).

2-Visant la prévention des effets des **inondations** sur les constructions : Le PPRN ne constituant qu'une présomption d'inondabilité, il est recommandé au demandeur de prendre toute mesure visant à, préalablement à la construction, évaluer et maîtriser le risque d'inondation du terrain (étude préalable).

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

Le présent certificat comprend 4 pages

Le 14/01/2025

Pour toute demande de renseignements,  
S'adresser:

Le 3<sup>ème</sup> Adjoint au Maire  
Par Délégation

**Georges DASSIN**

**Mairie de Baie-Mahault  
Service 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

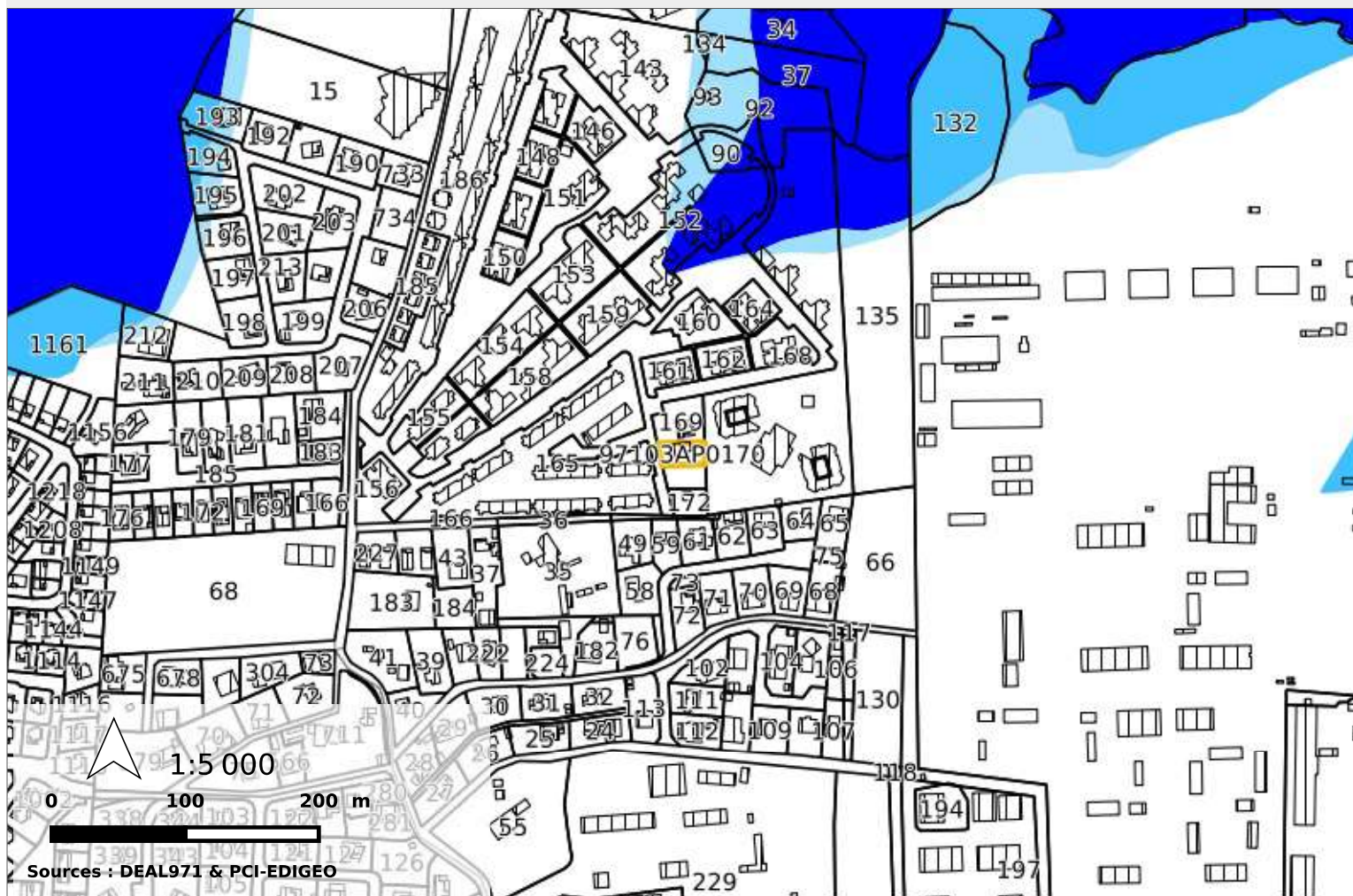
Le destinataire d'un certificat qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **deux mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré 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*).



**PLAN DE PRÉVENTION DES**  
**RISQUES NATURELS**  
 - Commune de Baie-Mahault -

**Plan de zonage**  
**règlementaire**

Règlementation de la parcelle : 97103AP0170



**> Légende de la carte**

| <b>Zones inconstructibles</b>                                                      |                                                                    |                                                                                       |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | 6 - Aléa houle cyclonique fort                                     |    | 4 - Aléa mouvement de terrain fort |
|                                                                                    |                                                                    |  | 5 - Aléa inondation fort           |
| <b>Zones constructibles sous prescriptions</b>                                     |                                                                    |                                                                                       |                                    |
|  | 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  |                                                                                       |                                    |

Partie règlementaire

> Informations sur les aléas concernant la parcelle : 97103AP0170

| Nature de l'aléa | Faible | Moyen | Fort |
|------------------|--------|-------|------|
|------------------|--------|-------|------|

| Zone | Niveau de contraintes | Nature des prescriptions                            | Titres            |
|------|-----------------------|-----------------------------------------------------|-------------------|
| 0    | contraintes courantes | dispositions applicables à l'ensemble du territoire | cf Titres I et II |

> Règlement applicable à la parcelle : 97103AP0170

|          |                                                                                                                                                          |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 |

PORTER À CONNAISSANCE  
DE L'ALÉA INONDATION  
- Commune de Baie-Mahault -

> Informations sur le "Porter à Connaissance" - parcelle : 97103AP0170

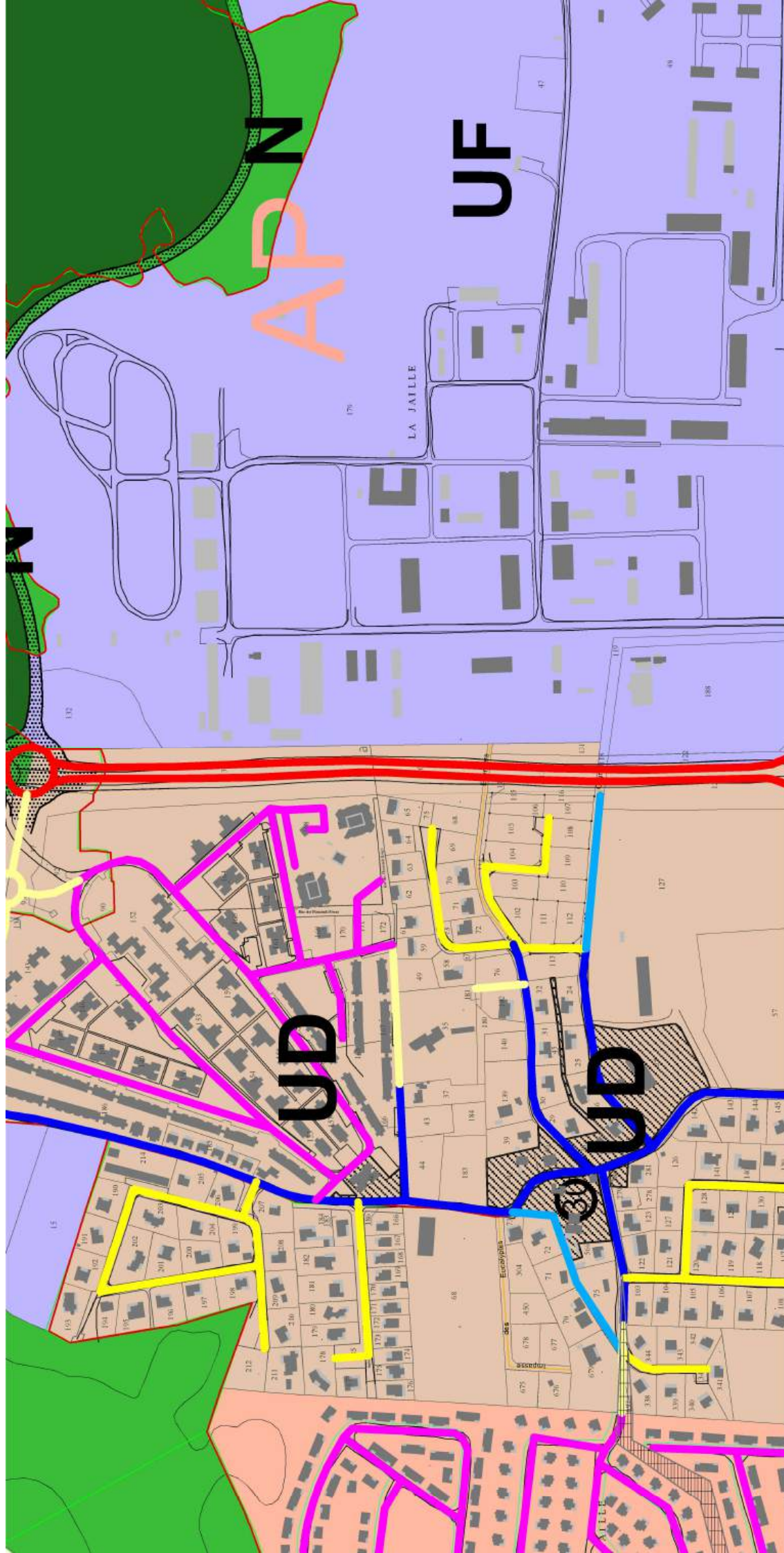
| Nature de l'aléa | Faible | Moyen | Fort |
|------------------|--------|-------|------|
|------------------|--------|-------|------|

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 tout renseignement concernant le PPRN opposable ou le Porter à Connaissance, vous pouvez demander des informations complémentaires au Service Urbanisme de la commune ou aux services de la DEAL.





## 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 m<sup>2</sup> 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 effectuée 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 réglementé

---

### 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 m<sup>2</sup>

- Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup> 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 faîtage.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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  $\text{m}^2$  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  $80 \text{ m}^2$  de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de  $100 \text{ m}^2$  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  $40 \text{ m}^2$  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  $40 \text{ m}^2$  de surface de plancher, espaces de stockage non compris,
  - **et, pour les constructions destinées à l'artisanat**, une place de stationnement pour  $80 \text{ m}^2$  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  $80 \text{ m}^2$  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 10m<sup>2</sup> 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

## **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 établissement 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<sup>ème</sup> 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.