Société Civile Professionnelle
Marie-Emilie DALLIER – Roman ARBOUZOV
Commissaires de Justice Associés

Sébastien LETOUQ
Commissaire de Justice salarié

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Résidence La Darse
2 & 4 rue Dugommier
97110 POINTE-A-PITRE
Téléphone : 0590 90.99.36
Télécopie : 0590 90.99.60

EXPEDITION

Société Civile Professionnelle
Marie-Emilie DALLIER - Roman ARBOUZOV
Commissaires de Justice associés
Résidence La Darse, 2-4 rue Dugommier
97110 POINTE-A-PITRE
Tél : 05-90-90-99-36 - Fax : 05-90-90-99-60
Email : dab@huissiers-justice-guadeloupe.fr

PROCES -VERBAL DE DESCRIPTION EN DATE DU DEUX FEVRIER DEUX MILLE VINGT TROIS

Dressé par Maître Sébastien LETOUQ, Commissaire de Justice salarié au sein de la SCP Marie-Emilie DALLIER - Roman ARBOUZOV,* Commissaires de Justice associés, *demeurant Résidence La Darse, 2-4 rue Dugommier, 97110 POINTE-A-PITRE, soussigné

A LA DEMANDE DE :

Maître DUMOULIN Agnès es qualité (, dont le siège social est situé 7 rue Morne Ninine, La Marina à LE GOSIER (97190), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social, nommée à cette fonction par jugement du Tribunal Mixte de Commerce de POINTE APITRE en date du 02/10/2020.

Elisant domicile au Cabinet de la SCP MORTON & ASSOCIES, avocat au Barreau de GUADELOUPE, SAINT-MARTIN et SAINT BARTHELEMY, représentée par Maître Louis Raphaël MORTON, demeurant 30 rue Delgrès 97110 POINTE A PITRE, constitué pour le présent et ses suites aux fins de vente d'un bien immobilier aux enchères publiques devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de POINTE A PITRE.

AGISSANT EN VERTU DE :

- Une ORDONNANCE rendue sur REQUÊTE par le Juge Commissaire près le Tribunal Mixte de Commerce de POINTE A PITRE en date du 12/10/2022, devenue définitive selon certificat de non-appel en date du 16/12/2022
- Des dispositions de l'article R322-1 et suivants du code de procédures civiles d'exécution.

A EFFET DE :

Dresser un procès-verbal de description du bien ci-après désigné :

Les biens et droits immobiliers portant sur un appartement en copropriété de type 3 situé au 3ème étage à l'angle de la rue Achille René Boisneuf et de la rue des Marches à MORNE-A-L'EAU, parcelle CA 157, lot 13.

Ledit bien appartenant à :

- oo OO oo -

DESCRIPTION

Le 2 février 2023, je me suis transporté devant le bien immobilier ci-dessus désigné où je suis parvenu à 10 heures en compagnie des personnes dont l'assistance m'a été nécessaire et dont les nom, prénom, qualité et signature figurent sur une fiche de présence ci-après annexée au présent procès-verbal sur 1 feuille. **(Annexe 1)**

En suivant, en illustrant mes opérations de 121 photographies que j'ai prises et qui sont ci-après annexées au présent procès-verbal, j'ai procédé au descriptif comme suit :

Personne ne répondant à mes appels à la porte de l'appartement, la voisine de palier m'ayant préalablement déclaré que l'appartement était inoccupé et qu'il s'agissait bien de l'appartement j'ai demandé au serrurier de procéder à l'ouverture de la porte.

I – SITUATION ET ACCES :

Le bien immobilier est situé au centre de la ville de MORNE A L'EAU, tel qu'il ressort des cartes et des photographies aériennes obtenues sur le site internet www.geoportail.gouv.fr (**Annexes 2 à 6**), sur lesquelles il est marqué par un indicateur orange, et d'un extrait de plan cadastral obtenu sur le site internet www.cadastre.gouv.fr (**Annexe 7**), ci-après annexés au présent procès-verbal.

L'immeuble se trouve à quelques pas de la rue du Débarcadère et de la place de la Mairie où se trouvent de nombreux commerces.

L'immeuble se trouve au 23 de la rue Boisneuf, à l'angle de la rue des Marches.

Photographies 1 à 4

II - DESCRIPTION DU BÂTIMENT :

L'immeuble dans lequel se trouve le lot 13 est un bâtiment bâti sur trois étages.

Le rez-de-chaussée est occupé par des locaux commerciaux au vu des rideaux métalliques présents en façade.

Les façades sont propres et semblent avoir été ravalées récemment.

L'entrée dans l'immeuble se fait par une porte métallique battante donnant sur la rue Boisneuf. Cette porte est ouverte à notre arrivée.

Les parties communes sont propres et entretenues.

Les boites aux lettres se trouvent dans l'entrée de l'immeuble.

Des fiches d'information du syndic indiquent que le syndicat des copropriétaires se nomme DUNEAU.

L'accès aux étages se fait par un escalier agrémenté d'une rambarde métallique.

Les deux premiers étages sont occupés par les services du territoire d'action social du Conseil Départemental de la Guadeloupe.

Le troisième et dernier étage est occupé par deux appartements dont celui objet du présent.

L'immeuble est muni d'une trappe de désenfumage.

Photographies 5 à 20

III - DESCRIPTION INTERIEURE :

Le lot 13 est un appartement de type T2/3 situé au troisième et dernier étage, en haut à droite de l'escalier.

On y entre par une porte pleine simple battant.

1. Entrée et dégagement

L'entrée se prolonge sur un dégagement.

Sol : carrelage
Murs : maçonnés et recouverts d'une peinture blanche. Dans le dégagement, le mur en face des WC comporte une fissure verticale sur toute sa hauteur. Le pan de mur entre la salle de bain et le WC comporte une fissure horizontale à mi-hauteur.
Plafond : maçonné et recouvert d'une peinture blanche boursouflée et écaillée au niveau de la douille du point lumineux.

Surface : environ 7,6 m²

Photographies 21 à 34

---

2. Cuisine (1ère porte à droite)

On y accède depuis l'entrée par une ouverture dépourvue de porte malgré la présence d'un encadrement prévu à cet effet. Une porte pleine simple battant dégondée stockée dans la cuisine.

Sol : carrelage
Murs : maçonnés et recouverts d'un carrelage mural à mi-hauteur surmonté d'une peinture blanche. Plusieurs carreaux du carrelage mural sont absents et toute une partie est décollée.
Plafond : maçonné et recouvert d'une peinture blanche écaillée en de nombreux endroits.

Elle est équipée d'un meuble sous évier maçonné munie de portes grillagées et d'un évier inox vétuste.

Cette pièce ouvre sur un balcon via une porte-fenêtre à trois pans coulissants en aluminium.

Surface : environ 9,3 m²

Photographies 35 à 48

---

3. Balcon de la cuisine

On y accède uniquement par la cuisine. Il est orienté Sud et offre une vue dégagée.

Il est protégé par un garde-corps maçonné.

Sol : carrelage
Murs : façades de l'immeuble

Ce balcon est muni d'une arrivée d'eau.

Surface : environ 5,6 m²

Photographies 49 à 53

---

4. Séjour (1ère porte à gauche dans l'entrée)

On y accède depuis l'entrée via une porte double pleine et battante.

Sol : carrelage
Murs : maçonnés et recouverts d'une peinture blanche. Le peinture du pan de mur à gauche de la baie vitrée est fissurée et écaillée en partie basse. Le mur de gauche en entrant comporte un trou rebouché au ciment.

Plafond : maçonné et recouvert d'une peinture blanche

Cette pièce ouvre sur un balcon via une baie-vitrée à trois pans coulissants en aluminium.

Surface : environ 16,8 m²

Photographies 54 à 61

---

5. Salon (2ème porte à gauche dans l'entrée)

Le séjour et le salon communiquent par une grande ouverture centrale dépourvue de porte.

On accède au salon également depuis l'entrée par une porte pleine simple battant.

Sol : carrelage
Murs : maçonnés et recouverts d'une peinture blanche. Le mur Est comporte deux trous rebouchés au ciment.
Plafond : maçonné et recouvert d'une peinture blanche. La peinture est légèrement écaillée dans l'angle Nord-Est.

Cette pièce ouvre sur un balcon via une baie-vitrée à trois pans coulissants en aluminium.

Surface : environ 16,5 m²

Photographies 62 à 70

---

6. Balcon

On accède à ce balcon par le séjour et le salon.

Sol : carrelage
Murs : façades de l'immeuble

Il est muni d'un garde-corps métallique à barreaux.

Ce balcon filant n'est pas très large mais offre une vue dégagée en direction du Nord.

Surface : environ 7,5 m²

Photographies 71 à 77

---

7. Salle de bain

On y accède depuis le dégagement via une porte pleine simple battant surmontée d'ailettes vitrées mobiles.

Sol : carrelage
Murs : maçonnés et recouverts d'un carrelage mural au 2/3, surmonté d'une peinture blanche. Plusieurs carreaux sont décollés. La peinture est écaillée par endroits.
Plafond : maçonné et recouvert d'une peinture blanche écaillée par endroits.

Cette pièce est équipée d'une baignoire, d'un lavabo sur colonne et d'un bidet.

Surface : environ 6,2 m²

Photographies 78 à 89

---

8. WC

On y accède depuis le dégagement via une porte pleine simple battant.

Sol : carrelage
Murs : maçonnés et recouverts d'un carrelage mural au 2/3, surmonté d'une peinture blanche.
Plafond : maçonné et recouvert d'une peinture blanche.

Cette pièce est équipée d'un WC à l'anglaise et d'un lave-mains.

Surface : environ 1,9 m²

Photographies 90 à 96

---

9. Chambre (angle Sud-Est)

On y accède depuis le dégagement via une porte pleine simple battant.

Sol : carrelage
Murs : maçonnés et recouverts d'une peinture blanche écaillée sur le mur en façade Est. Le mur de droite en entrant comporte des fissures verticales et horizontales devant la fenêtre, la peinture est écaillée autour de la prise de courant. Le mur côté WC comporte une fissure horizontale en partie basse. Le pan de mur à gauche de la fenêtre comporte une fissure horizontale en partie haute qui se prolonge verticalement dans l'angle du mur en façade Est.
Plafond : maçonné et recouvert d'une peinture blanche

Cette pièce ouvre sur un balcon via une baie-vitrée à trois pans coulissants en aluminium.

Surface : environ 14,6 m²

Photographies 97 à 116

---

10. Balcon de la chambre

On y accède uniquement par la chambre. Il est orienté Sud et offre une vue dégagée notamment sur l'église Saint-André de MORNE A L'EAU.

Il est protégé par un garde-corps maçonné.

Sol : carrelage
Murs : façades de l'immeuble

Surface : environ 5,3 m²

Photographies 117 à 121

IV – GENERALITES :

- **Etat d'occupation :**

L'appartement est libre de toute occupation.

- **Syndic**

SARL AGETIS
Immeuble Fresneau
Boulevard de Houelbourg
ZI JARRY
97122 BAIE MAHAULT
0590 92 94 94
contact@agetis.fr

Ce après quoi, je me suis retiré après avoir fait refermer la porte pas le serrurier qui a été contraint de changer la serrure. Je laisse un avis sur la porte informant du changement de serrure et de la mise à disposition des clés à qui de droit en notre étude.

Fin des opérations : 10 heures et 30 minutes.

- **Informations Urbanisme**

Selon les informations obtenues sur le site GEOPORTAIL-URBANISME.GOUV.FR, la parcelle est classée en zone UAa, elle est soumise aux mesures de classement et d'inscription et protections des abords des monuments historiques et au plan de prévention des risques naturels prévisibles et au plan de prévention des risques miniers. Fiche détaillée jointe en annexe **(Annexe 8).** Cette fiche a un caractère purement informatif et ne peut pas être considérée comme document opposable.
Les dispositions relatives à la zone UA du PLU de la commune de MORNE A L'EAU sont jointes en annexe. **(Annexe 9)**

S'agissant des risques naturels, selon les informations obtenues sur le site PPRN971GUADELOUPE.FR, la parcelle souffre d'un aléa inondation faible, d'un aléa liquéfaction faible et aléa zone de faille moyen.
Fiche détaillée jointe en annexe **(Annexe 10).** Cette fiche a un caractère purement informatif et ne peut pas être considérée comme document opposable.
Les titres I, II et VI du plan de prévention des risques de la commune de MORNE A L'EAU sont joints en annexe. **(Annexes 11 à 13)**

Ces renseignements n'exonèrent pas les potentiels adjudicataires d'obtenir de plus amples informations auprès des services d'urbanisme concernés et de la DEAL et notamment les éventuelles évolutions qui pourraient intervenir entre la rédaction de ce procès-verbal et la vente aux enchères.

- oo OO oo -

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de description comportant 8 pages, 121 photographies et 13 annexes, revêtus du sceau de mon Etude, pour servir et valoir ce que de droit.

Les 121 photographies ci-dessus visées ont été prises par moi-même, au moyen d'un appareil numérique, et sont certifiées conformes à l'état ou à l'objet photographié, éditées et imprimées sans aucune modification ni correction.

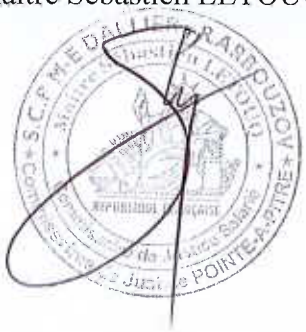
Les relevés de surface sont donnés à titre indicatif et sous réserve d'une confirmation par un diagnostiqueur expert.

Les vues aériennes agrémentées des limites cadastrales issues du site GEOPORTAIL ne reflètent pas toujours la réalité des limites séparatives. Ces vues ont un caractère purement informatif et ne peuvent pas être considérées comme documents opposables.

DUREE D'EXECUTION DE LA PRESTATION - DETAIL	DUREE	
Prestation sur site	/	30 min
Prestation hors site (rédaction, édition photographies mise en forme du PV)	2 heures	30 min
Durée totale de la prestation (durée du transport sur site A/R non facturée)	3 heures	/

COUT DE L'ACTE	EUROS
Emolument (Art. A.444-28 et A.444-46 3° C.com)	282,72
Emolument complémentaire (Art. A.444-18 C.com)	383,92
Frais de transport	31,50
Sous-total HT	698,14
TVA 8,50 %	59,34
Total TTC *(Maj. DOM incluse - Art. R444-58)*	**757,48**

Maître Sébastien LETOUQ



PERSONNES PRESENTES LORS DES OPERATIONS :

(X) Article L 142-1 CPCE (X) Article R 322-3 CPCE

Le : 02/02/2023
N° dossier : C 30005
Lieu d'intervention : Rue Boisneuf à Morne à L'Eau Parcelle CA 157 Lot 13

(X) **Serrurier :**

Nom : NAVIS

Prénom : Lucien

Signature :

(X) **Témoin majeur n'étant ni au service de l'Etude ni à celui du demandeur:**

Nom : NAVIS

Prénom : Laurick

Signature :

( ) **Témoin majeur n'étant ni au service de l'Etude ni à celui du demandeur:**

Nom : DEUBRAS

Prénom : Claudia

Signature :

Annexe 1

( ) **Autorité de police :**

Nom :

Prénom :

Grade :

Signature :

( ) **Technicien en diagnostics immobiliers :**

Nom :

Prénom :

Société :

Signature :

( ) **Géomètre :**

Nom :

Prénom :

Société :

Signature :

géoportail

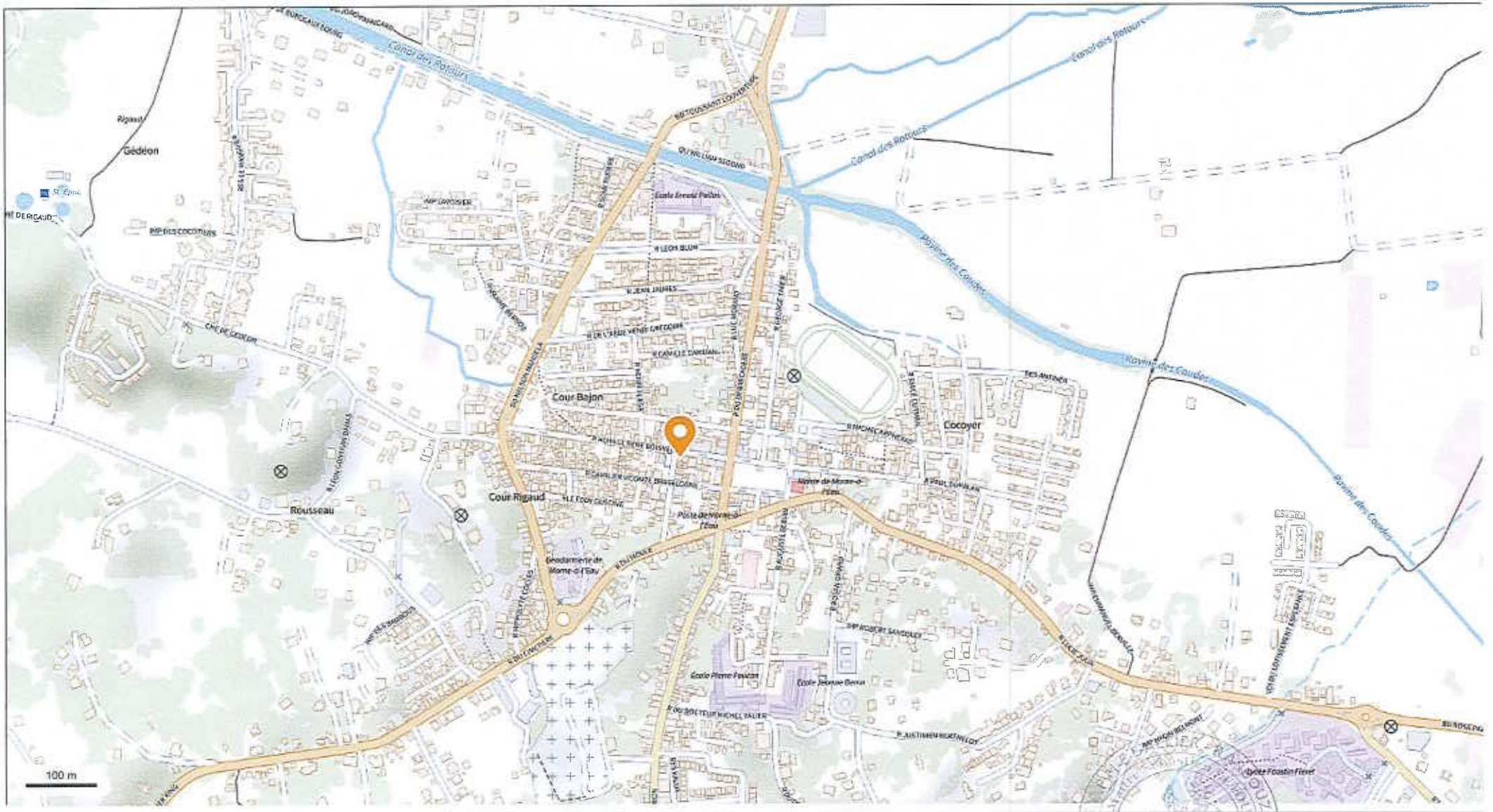
© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 30′ 49″ W
Latitude : 16° 15′ 56″ N

C.P.M.E DALLIER - KARBOUZO
Huissier de Justice Associé
Commissaire de Justice Salarié
Commissaires de Justice POINTE-A-PITRE

Annexe 2

géoportail

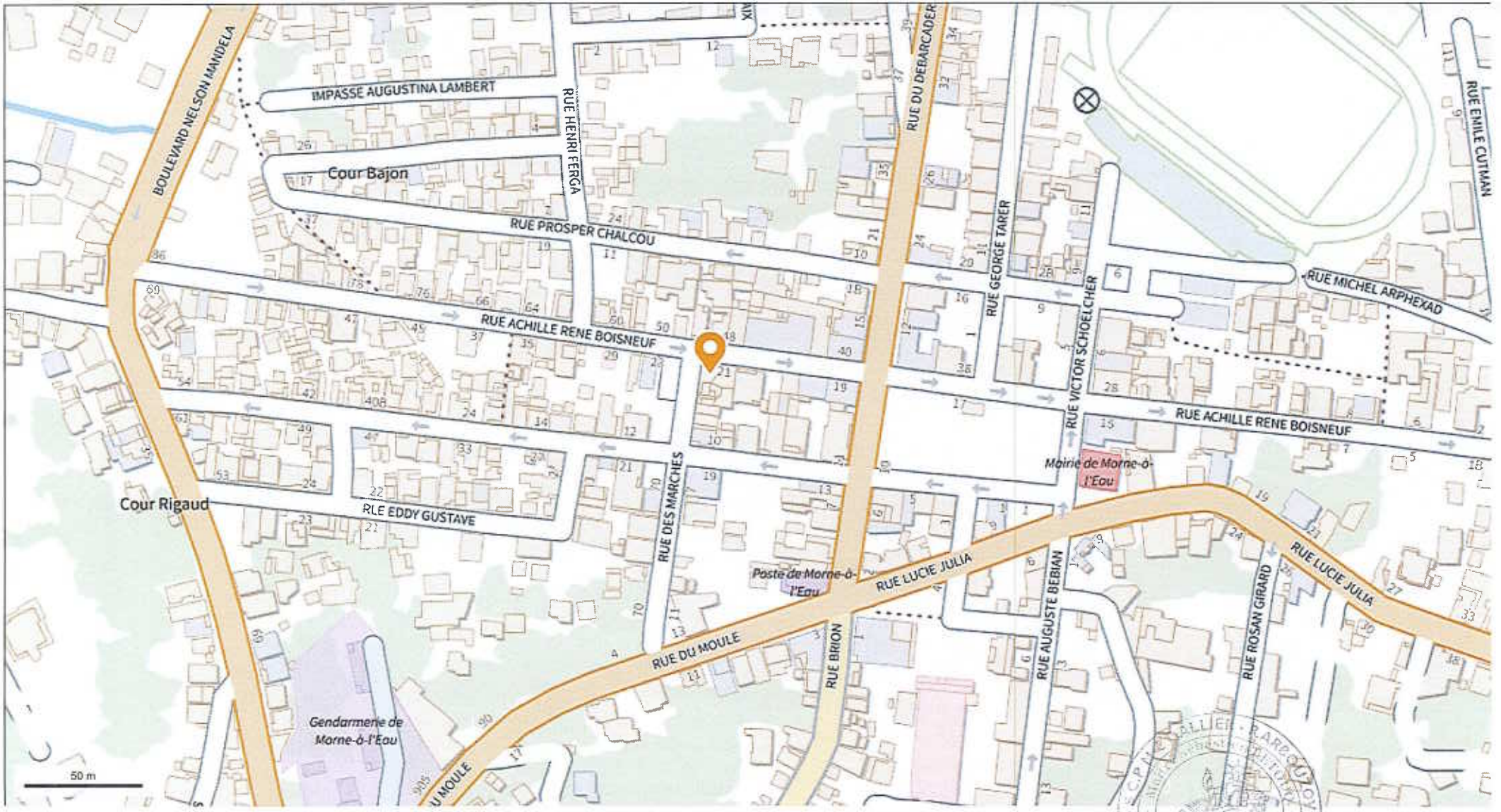


© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 27′ 15″ W
Latitude : 16° 19′ 58″ N

Annexe 3

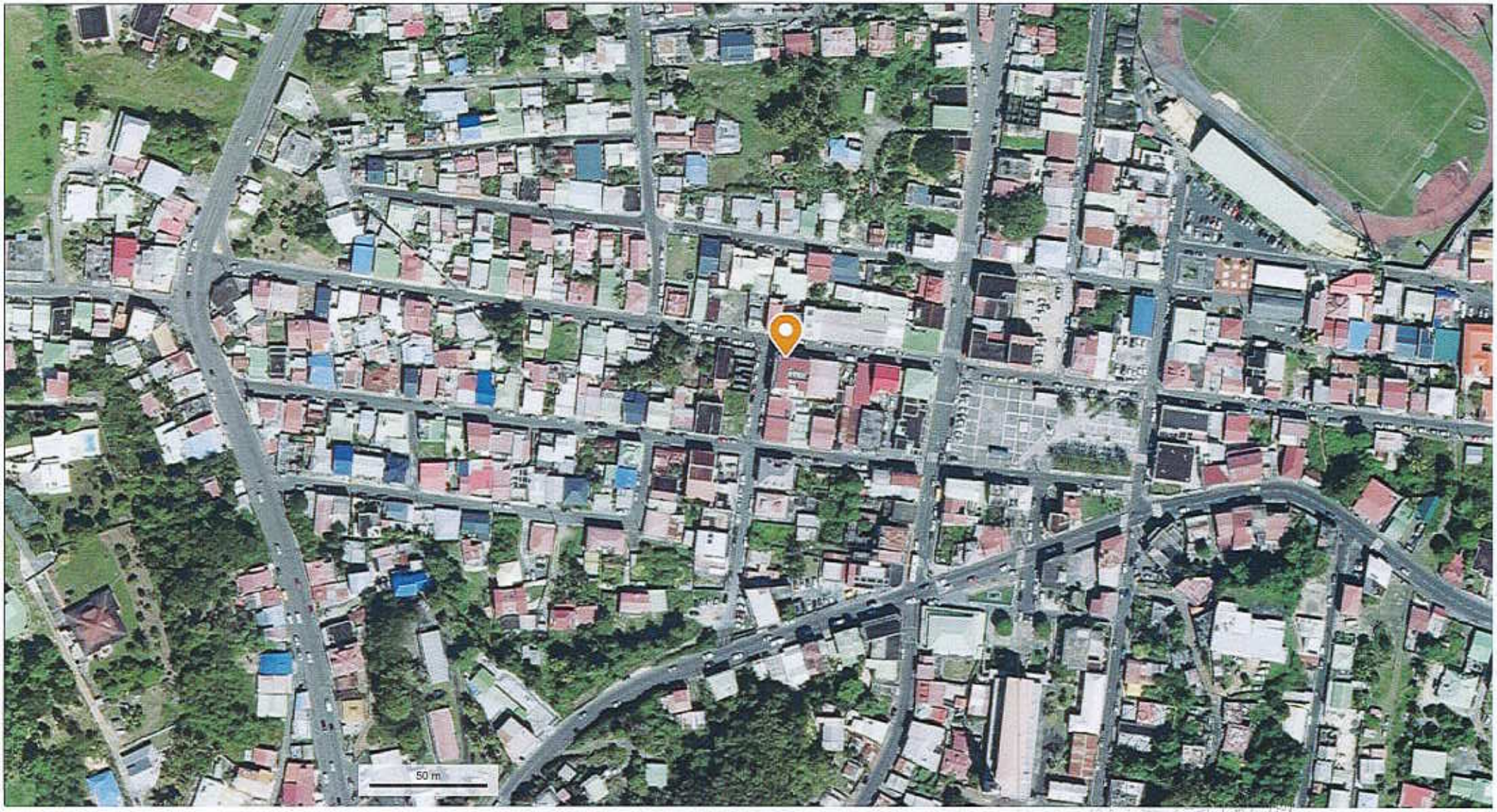
géoportail



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 27′ 27″ W
Latitude : 16° 19′ 55″ N

géoportail



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 27′ 28″ W
Latitude : 16° 19′ 55″ N

Annexe 5

géoportail

© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 27' 32" W
Latitude : 16° 19' 56" N

Arrêté G

Département :
GUADELOUPE

Commune :
MORNE A L EAU

Section : CA
Feuille : 000 CA 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 14/11/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection :
GUAD48UTM20
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

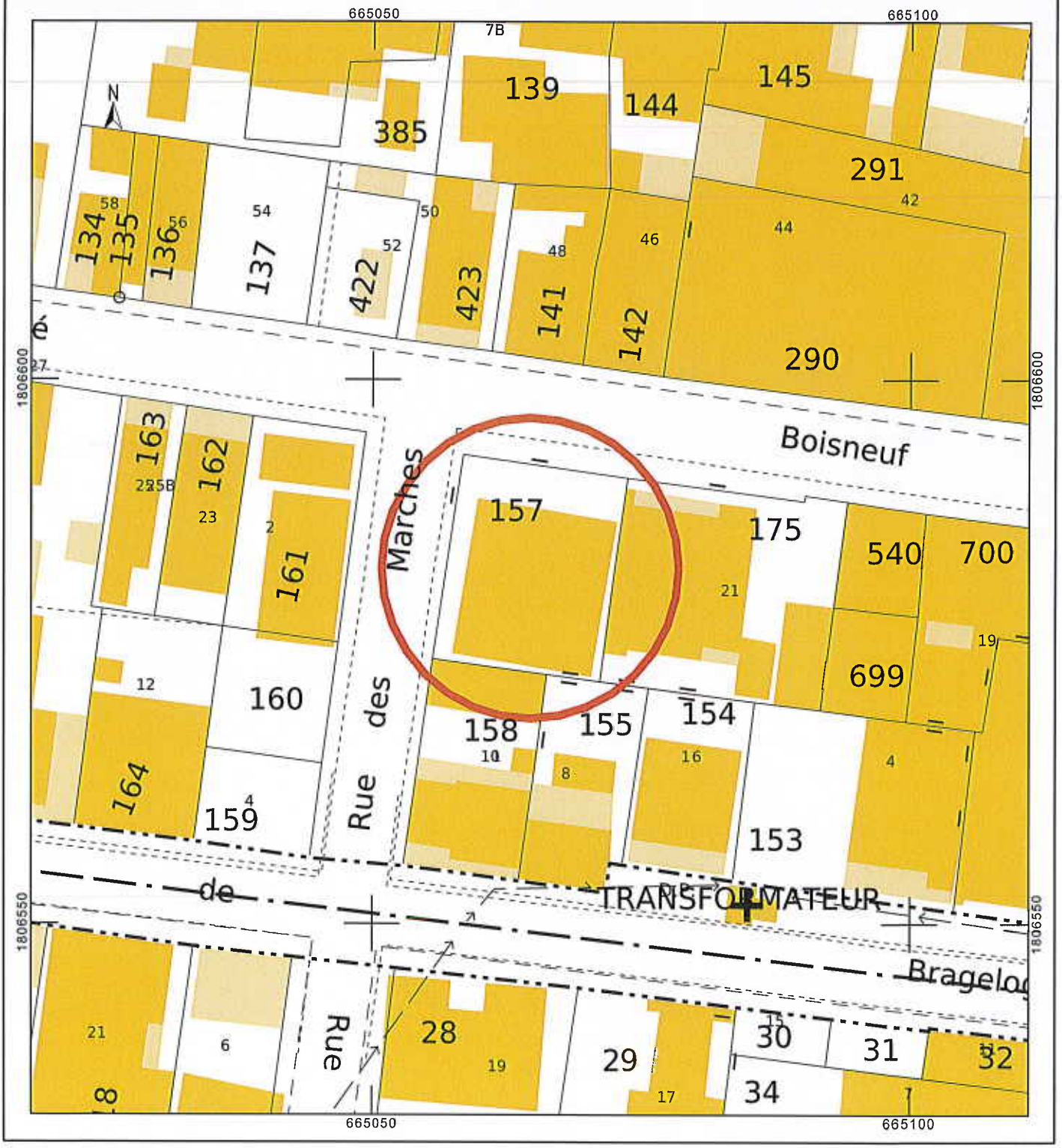
S.C.P.M.E DALLIER - RARBOUZOV
Maître Sébastien LEROUX
Commissaire de Justice
Chambre Nationale des Commissaires de Justice POINTE-A-PITRE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Annexe 2

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
cdif.pointe-a-pitre@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

geoportail-urbanisme

Annexe 8

FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

Commune de Morne-à-l'Eau - Section CA - Parcelle 0157

VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

Parcelle classée UAa, Coeur du centre ancien où s'expriment les densités d'activités les plus fortes autour des rues du Débarcadère, Achille René-Boisneuf et Vicomte de Bragelogne

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

Mesures de classement et d'inscription et protections des abords des monuments historiques (AC1)

Eglise paroissiale Saint-André

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention des risques miniers (PPRM) (PM1)

NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable

Les SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre de Morne-à-l'Eau où s'expriment les fonctions urbaines majeures de la commune à travers les services publics, les équipements collectifs, les services privés et les commerces.

La zone UA proprement dite délimite le cœur de vie du centre-bourg de Morne-à-l'Eau caractérisé par un maillage orthogonal dont elle conserve les caractéristiques d'implantation avec une densité bâtie relativement forte, en ordre généralement continu, le plus souvent à l'alignement des voies.

La zone UA comprend un secteur :

- **Le secteur UAa** correspond au cœur du centre ancien où s'expriment les densités les plus fortes autour des rues du Débarcadère, Achille René-Boisneuf et Vicomte de Bragelongne.
- **Le secteur UAr** correspond aux parties du cœur du centre-ville dont l'exposition au risque d'inondation, exprimée dans le PPR, interdit en l'état, toute construction ou installation nouvelle. Ce secteur concerne des zones rouges au PPR susceptibles d'être révisées. Dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la collectivité, conditionné par une possible révision du PPR, seules les réhabilitations et les extensions mesurées seront autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt public.

Dans les espaces compris dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sont soumis à prescriptions particulières et devront respecter les dispositions du PPR, annexées au dossier de PLU.

SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdits:

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les dépôts et décharges
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, tels que définis dans l'article UA2, alinéa 2.8 ci-après exprimé;
- Les affouillement ou remblais des mares et zones humides

1.2 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UA 2.

ARTICLE UA 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 En dehors des secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci- après précisées :

2.1.1 Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m^2.

2.1.2 Lorsqu'une activité économique (commerce, service, bureau, ...) existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de la dite activité .

2.1.3 Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.

2.1.4 Les dépôts s'ils sont liés à des activités artisanales ou commerciales ; la surface des dépôts ne peut excéder 50% de la surface de vente.

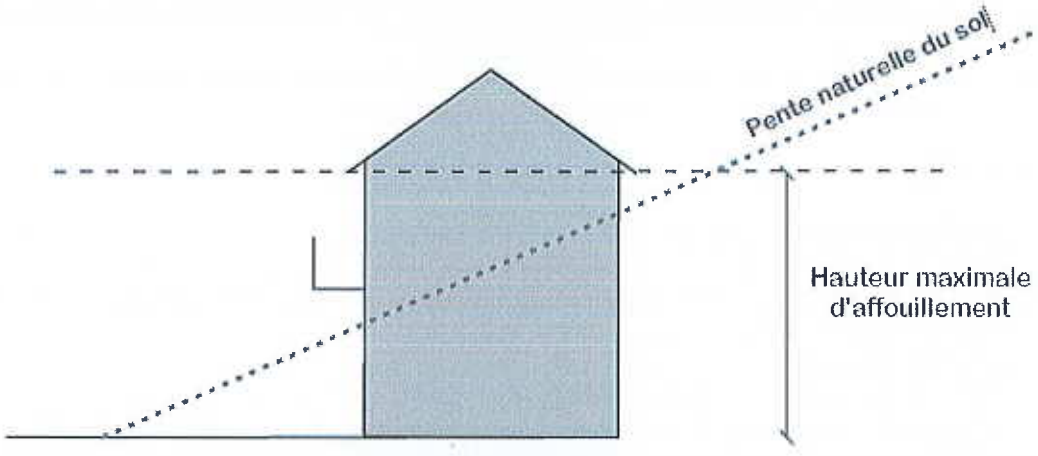
2.1.5 Les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique définies en la matière

2.1.6 Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

2.1.7 Les parcs de stationnement automobiles et les garages à vélos dès lors que leur traitement végétal et paysager est compatible avec l'article UA13 du présent règlement.

2.1.8 les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les affouillements ne peuvent excéder 200 m^2 de surface et sont limités à la hauteur de la construction *(voir croquis 1)*.

Croquis 1



2.2 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci- dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières du règlement du PPR.

2.3 - Dispositions particulières au secteur UAr

Conformément à l'article L.151-41.5 du Code de l'Urbanisme, dans le secteur UAr, du fait de la nécessaire redéfinition du quartier, est mise en place une servitude interdisant toute nouvelle construction ou installation d'une superficie supérieure à 20 m2. Elle est instituée pour une durée maximale de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Toutefois, y sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de 20% en une seule fois de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UA 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UA 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

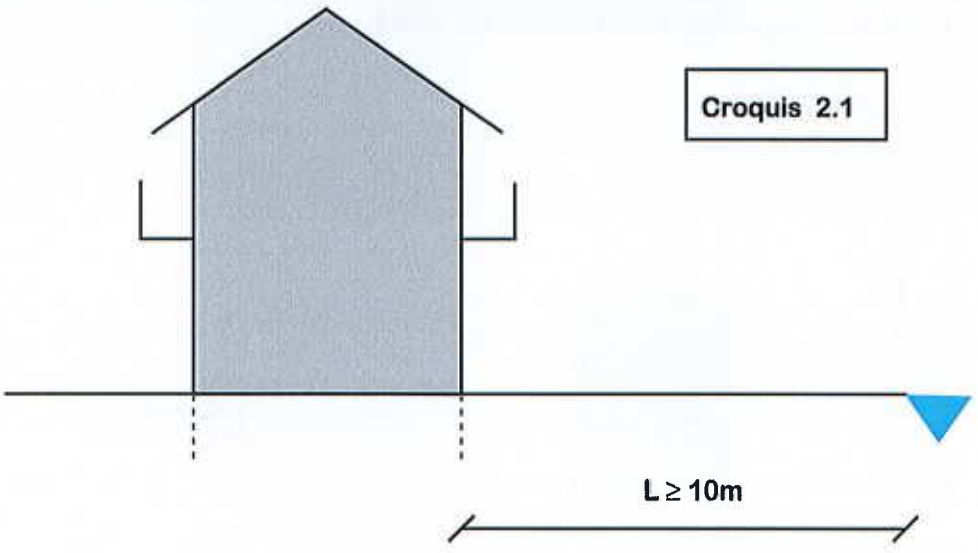
ARTICLE UA 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de la limite de l'emprise de l'emprise publique.

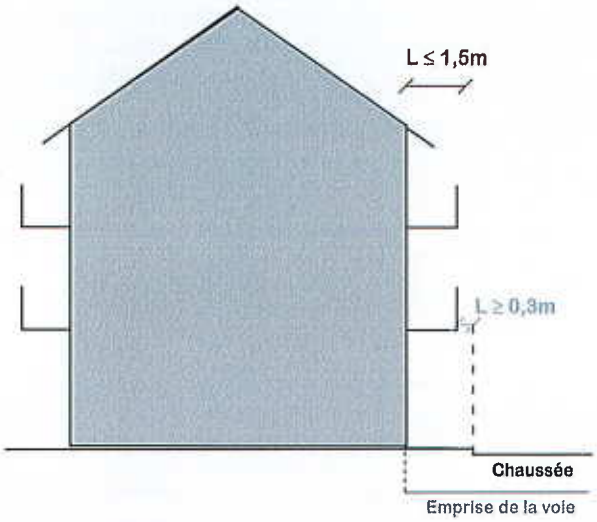
Lorsqu'une marge de reculement est observée, elle ne peut être inférieure à deux mètres.

6.2 – Les bâtiments sont implantés parallèlement à l'orientation des constructions voisines.

6.3 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 m des berges des ravines et des canaux *(voir croquis 2-1).*



6.4 - Les balcons et saillies ne générant ni surface de plancher, ni surfaces habitables peuvent s'avancer sur le domaine public sur 150 cm maximum, et jusqu'à 30cm de la limite de la chaussée existante ou projetée. Leur sous-face doit être située à un minimum de 3 mètres du niveau haut du trottoir *(voir croquis 2-2).*

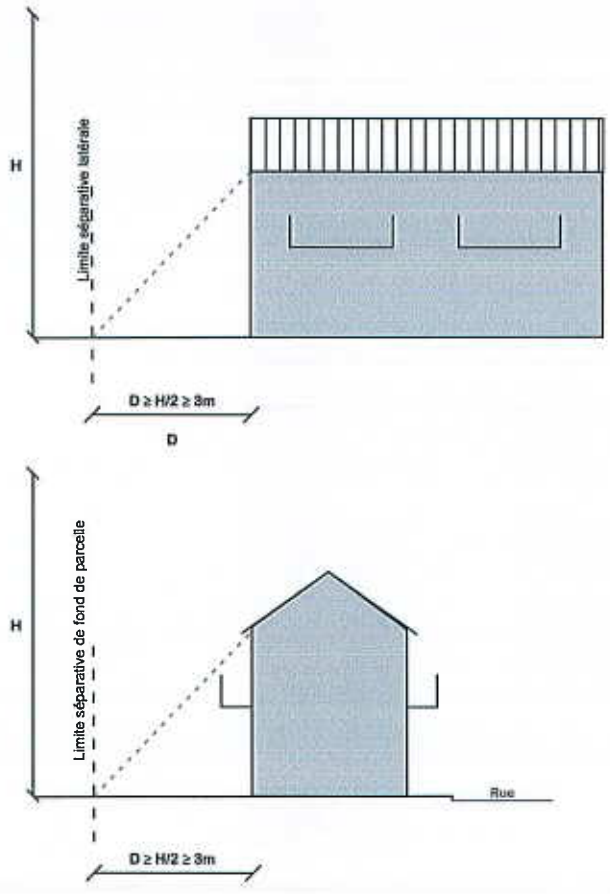


Croquis 2.2

ARTICLE UA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7. 1. Limites séparatives latérales aboutissant aux voies et emprises publiques *(voir croquis 3).*

7.1.1 Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques, sur une profondeur n'excédant pas 16 mètres.



Croquis 3

7.1.2 Dans le cas contraire, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à trois mètres.

7. 2. Limites séparatives de fond de parcelle ou de double nature

7.2.1 Dispositions générales

En fond de parcelle, la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à trois mètres.

7.2.2 Dispositions particulières aux constructions annexes

Les constructions annexes (de moins de 3,00 mètres de hauteur) peuvent être édifiées :

- Soit le long des limites séparatives des terrains,
- Soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

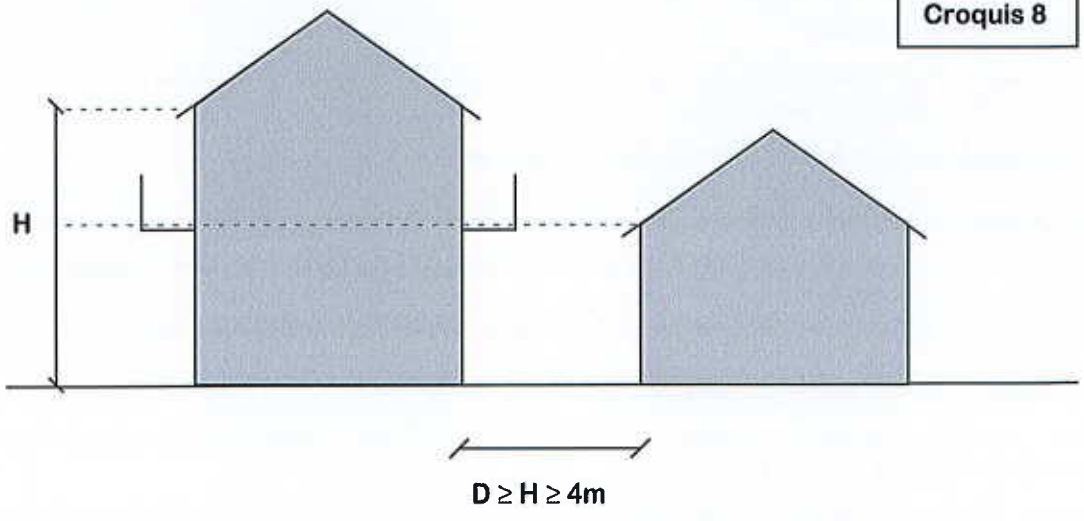
ARTICLE UA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE *(voir croquis 8)*

8.1 Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

8.2 Lorsque l'une des constructions ne comporte pas de surface habitable ou de vues directes, cette distance est au moins égale à 3 mètres.

8.3 Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.

Croquis 8



ARTICLE UA 9. EMPRISE AU SOL

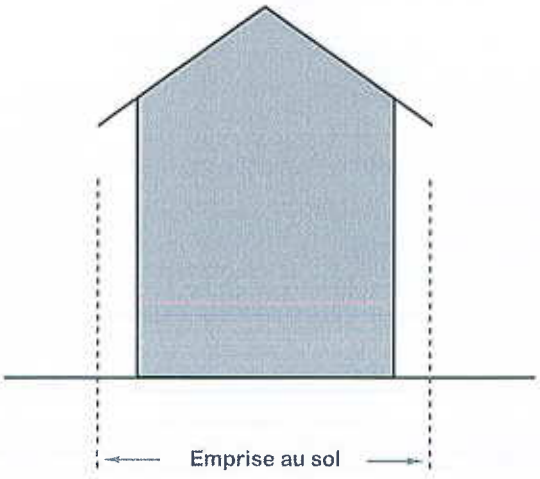
L'emprise au sol *(voir croquis 9)* des bâtiments est fixée comme suit :

9.1 Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m^2.

9.2 Pour les terrains de plus de 150 m^2, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 80% de la surface du terrain.

9.3 - Pour les constructions à usage commercial, l'emprise de 100% est admise pour l'ensemble de l'unité foncière.

9.4 - Lorsqu'une cour intérieure est prévue, ses dimensions ne peuvent être inférieure à 3 mètres sur 4.



Croquis 9

ARTICLE UA 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition de la hauteur

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

10.2. Dispositions générales - Hauteurs admises dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAa

10.2.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres et ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R+1.

10.2.2. Les constructions à usage d'équipement collectif ne sont pas soumis à cette règle.

10.3. Hauteurs admises dans le seul secteur UAa

10.3.1.1 - Pour les constructions destinées à la seule fonction d'habitat, la hauteur autorisée est limitée à deux niveaux (R+1), soit 7 mètres à l'égout du toit

10.3.1.2 - **Pour les construction à usage mixte** (habitat et commerce, service, équipement), la hauteur autorisée est limitée à 3 niveaux (R+2) soit 10 mètres à l'égout du toit.

10.3.1.3 - Cas particuliers pour les constructions dont la façade principale s'ouvre sur la place Gerty Archimède

10.3.1.3.1 - Pour les constructions destinées à la seule fonction d'habitat, la hauteur autorisée est limitée à trois niveaux (R+2), soit 10 mètres à l'égout du toit

10.3.1.3.2 - **Pour les construction à usage mixte** (habitat et commerce, service, équipement), la hauteur autorisée est limitée à quatre niveaux (R+3) soit 13 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UA 11. ASPECT EXTERIEUR

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UA 12. STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet.

12.1.2. Les dimensions d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m. Une surface moyenne de 25 m2, circulation comprise, sera prévue.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m2 de surface de plancher et aux changements d'affectation des locaux. Toutefois, en cas de travaux supprimant un stationnement, il est obligatoire de recréer un nombre de places équivalent dans la mesure où du fait de cette suppression, le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

12.1.4. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État, soit 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

12.1.5. Traitement du revêtement des aires de stationnement

- Pour le revêtement des aires de stationnement, l'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement.
- Les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

12.2. Nombre de places stationnement

12.2.1. Dispositions applicables la zone UA à l'exception du secteur UAa
Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

12.2.2. Dispositions applicables au seul secteur UAa
Les dispositions applicables à l'ensemble de la zones UA ne s'appliquent pas au secteur UAa, où le stationnement pour les véhicules automobiles et pour les cycles n'est pas réglementé.

ARTICLE UA 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UA 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

14.1 Il n'est pas fixé de coefficient de biotope pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m^2.

14.2 Pour les terrains de plus de 150 m^2, le coefficient de biotope est fixé à 0,10.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

Type de surface	Valeur de pondération du Coefficient de Biotope
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau : Béton, bitume, ...	0,00
Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation : Dallage sur sable, gravier, ...	0,30
Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation : Dallage avec végétation	0,50
Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max	0,70
Pleine terre	1,00
Végétalisation de murs	0,50
Toiture plantée	0,70

PRÉFET DE LA RÉGION GUADELOUPE
Liberté
Égalité
Fraternité

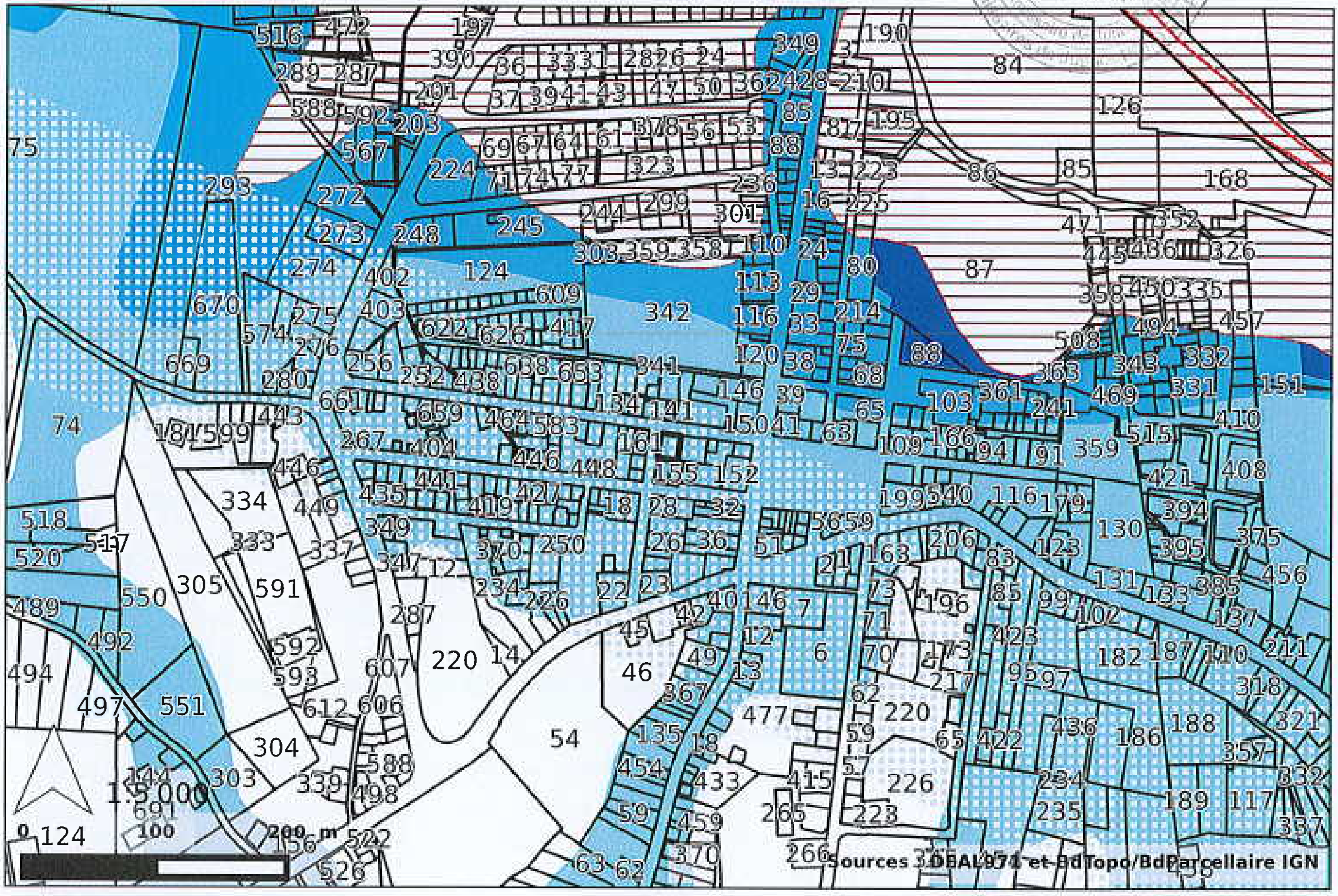
Date d'édition : 16/2/2023

Annexe 10

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS DE LA COMMUNE DE Morne-à-l'Eau

Règlementation de la parcelle 97116CA0157

Plan de zonage règlementaire



Légende de la carte

Zones inconstructibles					
(rouge)	6 - Aléa houle cyclonique fort	(rose)	4 - Aléa mouvement de terrain fort	(hachures)	5 - Aléa inondation fort

Zones constructibles sous prescriptions			
(bleu foncé)	3 - Zones soumises à projet d'aménagement	(trame)	8 - Zones de faille
(bleu)	2 - Zones soumises à prescriptions individuelles et/ou collectives	(beige)	9 - Zones des grands-fonds
(bleu clair)	1 - Zones soumises à prescriptions individuelles	(vert)	7 - Parc national
	0 - Zones soumises aux règles communes à l'ensemble du territoire		

Informations sur les aléas concernant la parcelle : 97116CA0157

Nature de l'aléa	*Faible*	*Moyen*	*Fort*
Aléa inondation	Faible		
Aléa liquefaction	Faible		
Aléa zone de faille		Moyen	

Partie règlementaire

Zone	*Niveau de contraintes*	*Nature des prescriptions*	*Titres*
1	contraintes faibles	prescriptions individuelles	cf Titres I, II et VI
8	contraintes faibles	prescriptions individuelles	cf Titres I, II et VI

Règlement applicable à la parcelle : 97116CA0157

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 VI	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 courriel suivant : pprn971@developpement-durable.gouv.fr

TITRE I – PORTEE DU PPR – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Morne-à-l'Eau.

Conformément à l'article L.562-1 du code de l'environnement, le règlement du plan de prévention des risques définit :

⇒ les possibilités et les conditions de réalisation dans lesquelles des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations nouveaux doivent être réalisés. Les exploitations concernées peuvent être de tous types et notamment agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles ;

⇒ les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation, l'exploitation des constructions, ouvrages, installations ou espaces cultivés existants qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs ;

⇒ les mesures de prévention de protection et de sauvegarde qui incombent aux particuliers et aux collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences.

Le PPR répond également aux deux objectifs suivants :

- Constituer et divulguer une connaissance du risque pour que chaque personne concernée soit informée et responsabilisée.
- Instituer une réglementation minimum afin de garantir les mesures de prévention. C'est pour cela que le PPR constitue une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et s'impose notamment au plan local d'urbanisme (PLU) (voir article 6-1).

Le PPR est aussi l'outil qui permet d'afficher la prévention, de donner une dimension pérenne aux actions engagées par les collectivités et de contribuer au développement durable du territoire.

Article 2 - Définition des risques et aléas naturels pris en compte

Le risque naturel, c'est la probabilité de pertes en vies humaines, en biens et en activités consécutives à la survenance d'un aléa naturel.

Les aléas naturels pris en compte concernent les phénomènes suivants :

- Les inondations ;
- Les mouvements de terrain ;
- Les séismes et les effets qui en découlent : effets de site topographiques ou liés à la nature du sol, liquéfaction, mouvements de terrain ;
- Les cyclones et leurs effets (vents, surcotes marines, houles) ;
- Les éruptions volcaniques.

Ces aléas sont cartographiés en fonction de 3 niveaux définis par l'intensité et la probabilité d'occurrence du phénomène : faible, moyen et fort.

Article 3 - L'appréciation des enjeux

Les enjeux correspondent aux personnes, biens, activités, moyens, patrimoines, … etc., susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

L'appréciation des enjeux passe par l'analyse des différents types d'occupation du sol actuelles et projetées à travers notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune qui doit être compatible avec les orientations du Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Elle permet de recenser notamment:

- Les bâtiments isolés selon la classification des ouvrages définie par la réglementation parasismique : ouvrages à risque spécial et ouvrages à risque normal des classes A à D.
- Les différents réseaux : transport, énergie et eau.

L'appréciation des enjeux est formalisée dans l'atlas cartographique par la carte des enjeux.

Article 4 - Principes du zonage réglementaire

La prise en compte des enjeux et des aléas est le fondement de la délimitation du zonage réglementaire.

Le plan de zonage réglementaire de la commune de Morne-à-l'Eau repose sur une cartographie multirisque pour les raisons suivantes :

- La conjonction de plusieurs aléas peut conduire à un zonage et des clauses réglementaires plus sévères que s'ils étaient considérés isolément.
- Les prescriptions doivent êtres définies en veillant à la compatibilité de protection vis à vis des divers aléas.

Comme l'ensemble de la Guadeloupe, le territoire de la commune de Morne-à-l'Eau est concerné par le risque cyclonique et le risque sismique.

La prise en compte des vents cycloniques est géographiquement indifférenciée sur le territoire et ne fait pas l'objet d'un zonage spécifique.

S'agissant du risque sismique, les résultats de l'étude probabiliste de l'aléa sismique sur le territoire national, réalisée en 2002 par le Ministère de l'écologie et du développement durable (MEDD) dans le cadre de la révision du zonage sismique de la France, montrent que l'accélération au rocher générée par les séismes n'est pas totalement uniforme sur l'ensemble du territoire de la Guadeloupe. Elle augmente significativement d'Ouest en Est.

Les autres effets (effets de site et effets induits pour les séismes ; surcotes marines, inondations et houles pour les cyclones) sont spécifiques à chaque zone du territoire. Les zones où s'appliquent de manière significative ces autres effets sont les zones rouges et bleues définies à l'article 5 du titre I.

Article 5 - Division du territoire en zones de risques

Le territoire comprend des **zones inconstructibles et des zones constructibles** dont la définition est synthétisée dans le tableau ci-après.

Phénomène naturel	Niveau d'aléa	Espaces urbanisés	Espaces à urbaniser Zones naturelles ou agricoles
Houle cyclonique (effets directs de la houle)	Aléa fort	Rouge	Rouge
Inondation (crue torrentielle ou surcote marine)	Aléa fort	Rouge	Rouge
Mouvements de terrain	Aléa fort	Rouge	Rouge
Mouvements de terrain	Aléa moyen	Bleu foncé	Bleu foncé
Inondation	Aléa moyen	Bleu	Bleu foncé
Inondation	Aléa faible	Bleu clair	Bleu clair
Faille active	Aléa faible	Bleu clair	Bleu clair
Liquéfaction	Quel que soit son niveau	Bleu clair	Bleu clair
Mouvements de terrain	Aléa faible	Bleu clair	Bleu clair
Dispositions particulières afférentes au secteur des Grands-Fonds	Aléa faible à nul	Beige clair	Beige clair
Aléa nul ou considéré comme négligeable, venant s'ajouter aux risques cyclonique et sismique		Non colorées	Non colorées

Tableau 1 : Principe proposé pour la détermination des zones du plan de zonage réglementaire en Guadeloupe.

Le territoire comprend 5 zones dont la définition est synthétisée dans le tableau ci-après (Tableau 2).

Zone	Niveau de contraintes	Nature des prescriptions
Rouge	Zones inconstructibles	Zones d'interdictions
Bleu foncé	Contraintes spécifiques fortes	Zones soumises à opération d'aménagement préalable
Bleu	Contraintes spécifiques moyennes	Zones soumises à prescriptions individuelles et/ou collectives
Bleu clair	Contraintes spécifiques faibles	Zones soumises à prescriptions individuelles
Beige clair	Dispositions particulières afférentes au secteur des Grands-Fonds	Zones soumises à prescriptions individuelles
Non colorées	Contraintes courantes	Zones soumises aux règles de construction applicables à l'ensemble du territoire

Tableau 2 : Description des zones du plan de zonage réglementaire en Guadeloupe.

5.1 - Zones inconstructibles

Les zones inconstructibles sont les zones où les niveaux d'aléa sont les plus forts. Ce sont les zones colorées en rouge.

Dans ces zones, il convient de prendre les mesures permettant de mieux maîtriser les risques, d'améliorer la sécurité des personnes déjà présentes et de ne pas augmenter la population et les biens exposés.

Certains aménagements, ouvrages ou exploitations pourront néanmoins y être admis de façon à permettre aux occupants de mener une vie et des activités normales, et s'ils sont compatibles avec les objectifs visés ci-dessus.

5.2 - Zones constructibles sous prescriptions

Les zones constructibles sont constituées de zones à contraintes spécifiques fortes, moyennes ou faibles et des zones à contraintes courantes.

Dans ces zones les aléas naturels ne menacent pas directement les vies humaines en raison de leur niveau ou de leur caractère prévisible. Il convient cependant de prendre des mesures particulières afin de limiter les risques pour les personnes et les biens et de préserver la sécurité des personnes présentes.

➢ **Les zones à contraintes spécifiques fortes sont les parties du territoire colorées en bleu foncé.** Ce sont des zones constructibles sous prescription de réalisation d'une opération d'aménagement préalable qui devra prendre en compte les risques naturels identifiés, par des mesures visant à réduire les risques, réduire la vulnérabilité et maîtriser les enjeux.

➢ **Les zones à contraintes spécifiques moyennes sont les parties du territoire colorées en bleu.** Ce sont des zones constructibles soumises à prescriptions individuelles et/ou collectives.

➢ **Les zones à contraintes spécifiques faibles sont les parties du territoire colorées en bleu clair.** Ce sont des zones constructibles soumises à prescriptions individuelles.

➢ **Le secteur des Grands-Fonds est une zone particulière dont le fond de plan est coloré en beige clair. Cette zone est dans son intégralité à contraintes spécifiques faibles, en dehors des autres zones de contraintes mentionnées ci avant ou ci-après.** Cette zone beige clair est une zone constructible soumise à prescriptions individuelles.

➢ **Les zones à contraintes courantes sont les parties du territoire non colorées.** Ce sont des zones constructibles soumises aux prescriptions liées à l'application des règles de construction paracyclonique et parasismique.

Article 6 - Effets du PPR

6.1 - Effets sur le P.L.U.

Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique. Il doit donc être annexé au PLU en application des articles L126-1 et R123-24 du Code de l'Urbanisme par l'autorité responsable de la réalisation du PLU dans un délai maximum de trois mois suivant son approbation.

A défaut et après mise en demeure non suivie d'effet adressé à l'autorité compétente, le Préfet a obligation de procéder d'office à l'annexion.

La mise en conformité du PLU avec les dispositions du PPR n'est pas réglementairement obligatoire. Elle est cependant nécessaire lorsque ces documents divergent pour rendre cohérentes les règles d'occupation du sol et donc dans ce cas intervenir à la première révision du PLU.

6.2 - Effets sur l'assurance des biens et activités

L'existence du PPR ne remet pas en cause l'obligation pour les sociétés d'assurance d'étendre leurs garanties concernant les biens et activités, aux effets des catastrophes naturelles (code des assurances, articles L.125-1 à L.125-5).

Toutefois, cette obligation ne s'impose pas à l'égard des biens immobiliers construits et des activités exercées en violation des règles administratives en vigueur et tendant à prévenir les dommages causés par une catastrophe naturelle (code des assurances, article L.125-6). Il en ira ainsi des biens immobiliers et des activités nouvelles créées en violation du présent PPR.

Il est rappelé que sont considérés comme effets des catastrophes naturelles les dommages matériels directs non assurables ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises.

L'état de catastrophe naturelle est constaté par arrêté interministériel. Cet arrêté détermine les zones et les périodes où s'est située la catastrophe ainsi que la nature des dommages en résultant qui sont couverts. Les demandes de constatation de l'état de catastrophe naturelle sont adressées au Préfet par les maires des communes concernées.

Pour être assuré contre les catastrophes naturelles, il suffit de souscrire une police d'assurance incendie classique d'après la loi n° 90-509 du 25 juin 1990 modifiant le champ d'intervention du régime des catastrophes naturelles.

Enfin, il est rappelé que l'article 13 de la loi d'orientation pour l'outre-mer du 13 décembre 2000 a étendu la couverture du régime d'indemnisation des catastrophes naturelles aux effets du vent dû à un événement cyclonique pour lequel les vents maximaux de surface enregistrés ou estimés sur la zone sinistrée ont atteint ou dépassé 145 km/h en moyenne sur dix minutes ou 215 km/h en rafales. En revanche, la répartition entre le régime légal et la garantie contractuelle « tempêtes, ouragans, cyclones » est maintenue pour les évènements de moindre importance.

6.3 - Rappel des responsabilités pour la mise en œuvre du PPR

6.3.1 - Mise en œuvre des interdictions et autorisations sous réserves de prescriptions

Les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols, c'est à dire généralement les services de la DDE ou des collectivités locales, gèrent les mesures qui entrent dans le champ du Code de l'Urbanisme. Plus généralement toute autorité administrative qui délivre une autorisation doit tenir compte des règles définies par le PPR.

Les maîtres d'ouvrage qui s'engagent à respecter les règles de construction lors du dépôt de permis de construire, et les professionnels chargés de réaliser les projets, sont responsables des études ou des dispositions qui relèvent du code de la construction en application de son article R126-1.

Les maîtres d'ouvrages des travaux, aménagements et exploitations de différentes natures sont responsables des prescriptions et interdictions y afférents.

Le respect des dispositions du présent PPR ne saurait dispenser les aménageurs et constructeurs du respect d'autres dispositions et règlements (règles d'urbanisme, règles de construction…).

6.3.2 - Mise en œuvre des mesures de prévention, de protection, de sauvegarde et mesures sur l'existant

La mise en œuvre des mesures définies ou rendues obligatoires par le PPR est de la responsabilité du maître d'ouvrage compétent, de la collectivité locale, du particulier ou du groupement de particuliers.

Article 7 - Limites du zonage réglementaire

Lorsque le terrain d'implantation d'un projet est concerné par deux ou plusieurs zones réglementaires (rouge, bleu foncé, bleu, bleu clair, non coloré) les règles à appliquer seront suivant l'implantation du projet sur la parcelle :

- si le projet est situé intégralement dans une seule zone, ce sont les contraintes liées à cette zone qui s'appliquent ;
- Si le projet est à cheval sur plusieurs zones, c'est le règlement afférent à la zone la plus contraignante qui s'applique.

Article 8 - Utilisation et contenu du règlement

8.1 - Lecture du règlement

Le présent règlement comprend des dispositions communes et des dispositions spécifiques aux différentes zones.

Les dispositions communes s'appliquent sur l'ensemble du territoire. Elles sont présentées au titre II du présent règlement.

La première clef d'entrée du règlement est l'une des 6 zones réglementaires du plan de zonage.

Les dispositions relatives aux différentes zones ne s'appliquent que sur les zones concernées. Pour chaque zone, elles sont regroupées au sein des titres et chapitres du règlement précisés ci-après.

TABLEAU DE LECTURE DU REGLEMENT					
ZONES INCONSTRU CTI-BLES	**ZONES CONSTRUCTIBLES SOUS PRESCRIPTIONS**				
	Contraintes spécifiques fortes	Contraintes spécifiques moyennes	Contraintes spécifiques Faibles	Dispositions particulières applicables au secteur des Grands-Fonds	Dispositions communes ou Contraintes courantes
TITRE III CHAPITRES I, II et III	**TITRE IV CHAPITRE S I, II et III**	**TITRE V CHAPITRE S I, II et III**	**TITRE VI CHAPITRE S I, II et III**	**TITRE VII CHAPITRE S I, II et III**	**TITRE II**

La deuxième clef d'entrée du règlement concerne, pour les titres II, III, IV, V, VI et VII, les 3 objets suivants :

1. Les projets nouveaux,
2. Les biens et activités existants,
3. Les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

La troisième clef d'entrée concerne enfin, pour chacun des objets ci-dessus, les mesures dont les objectifs sont définis à l'article 8.2 ci-dessous.

8.2 - Définition des mesures réglementaires

Ces mesures comportent :

- Une **intention**, à priori motivée par la mitigation, la maîtrise ou la gestion des risques
- Un **objet** générique ;
- Des **conditions** encadrant son champ d'application.

Une intention traduit l'un des objectifs suivants :

- Limiter l'exposition des biens et des personnes ;

- Limiter la vulnérabilité ;
- Limiter les aléas ;
- Réduire les risques par des actions de prévention ou préparation.

L'**objet** des mesures relève de l'un des trois aspects suivants :

- Projets nouveaux ;
- Biens et activités existants ;
- Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

8.3 - Réglementation des projets nouveaux

Le PPR réglemente les utilisations et l'occupation du sol en fonction des risques présents. Il édicte notamment les prescriptions ou interdictions s'appliquant aux constructions, aux ouvrages, aux aménagements ainsi qu'aux exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles nouveaux.

Ces prescriptions ou interdictions peuvent concerner leurs conditions d'implantation, de réalisation ou d'utilisation.

Les prescriptions relatives aux projets de reconstruction d'un bâtiment sinistré, d'extension, de changement de destination ou de surélévation de construction existantes sont traités au titre des projets nouveaux.

8.4 - Mesures relatives aux biens et activités existants

Le PPR édicte des mesures concernant des ouvrages, constructions, exploitations ou aménagements existants à la date d'approbation du PPR.

Dans le présent PPR, ces mesures sont présentées en fonction de l'objectif de prévention recherché. Elles correspondent à des moyens légers de sauvegarde et de protection qui incombent aux propriétaires particuliers (par exemple pour les inondations : étanchéité ou surélévation, etc..) . Elles peuvent avoir également pour objet la réalisation d'études relatives à la réduction de la vulnérabilité du bien.

Elles sont rendues obligatoires à l'occasion de travaux de réhabilitation ou de réparation de biens.

8.5 - Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde

Le PPR définit des mesures de prévention à prendre en compte par les collectivités, ou leurs groupements, dans le cadre de leurs compétences, les propriétaires d'établissement recevant du public, les propriétaires de bâtiments et d'équipements stratégiques, notamment :

- des mesures à prendre par les communes dans le cadre de leur compétences en matière de police (par exemple, l'élaboration de plans communaux de secours ou d'évacuation),
- des études relatives à la réduction de la vulnérabilité et dépassant le cadre parcellaire,
- des mesures relatives à l'information du public,
- des mesures relatives aux réseaux et infrastructures publics desservant les zones exposées et visant à faciliter les éventuelles mesures d'évacuation et l'intervention des secours.

Si certaines de ces mesures sont rendues obligatoires, le règlement précise à qui elles incombent et le délai pour leur réalisation. Ce délai est au maximum de cinq ans et peut être réduit en cas d'urgence.

En résumé, le mode d'emploi de l'instructeur d'un dossier est le suivant :

- **Consultation du plan de zonage réglementaire au format papier ou numérique ;**
- **Identification de la zone réglementaire du projet (l'une des 5 zones) et consultation du tableau de lecture du règlement ;**
- **Consultation du titre et des chapitres correspondant à la zone identifiée indiqués dans le tableau, ainsi que le titre II relatif aux dispositions communes ;**
- **Application des dispositions générales et particulières et des mesures décrites dans ces chapitres.**

Annexe 12

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

Ces dispositions concernent l'ensemble des zones (rouges, bleues, beiges 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 commune de Morne-à-l'Eau n'a pas fait l'objet de microzonage sismique. Pour le dimensionnement des structures, le constructeur utilisera le spectre de réponse normalisé correspondant au site et à la classe du bâtiment à construire.
- 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, 3ème 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 et du Plan Communal de Sauvegarde

- 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 ;
- Le Plan Communal de Sauvegarde (PCS) créé par la loi de modernisation de la sécurité civile du 13/08/2004 devra être élaboré par la commune dans un délai de 2 ans à compter de la date d'approbation du présent PPRN, conformément aux dispositions du décret n° 2005-1156 du 13 septembre 2005.

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

Les mesures suivantes sont recommandées et incombent à la commune :

- Elaborer les déclinaisons communales des Plan de Secours Spécialisé Cyclone (PSS Cyclone), et Plan de Secours Spécialisé Séismes (PSS Séisme) ;
- Elaborer une Réserve Communale de Sécurité Civile (RCSC) instaurée par la loi de modernisation de la sécurité publique du 13/08/2004.

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.

Arrêté 13

TITRE VI - ZONES DE CONTRAINTES SPECIFIQUES FAIBLES

Les zones à contraintes spécifiques faibles (zones bleues clair) sont les zones soumises à l'aléa liquéfaction ou faille active, indépendamment du niveau d'enjeu de ces zones.

Dans ces zones, des parades existent à l'échelle de la parcelle pour minimiser les effets des aléas identifiés. Ce sont des zones soumises à prescriptions individuelles.

CHAPITRE I – REGLEMENTATION DES PROJETS NOUVEAUX

Article 1.1 - Interdiction

Sont interdits :

- La reconstruction de bâtiments détruits par un mouvement de terrain.

Article 1.2 - Prescriptions

Prescriptions relatives aux études :

- Toute construction ou aménagement nouveau devra être réalisé dans le respect des règles parasismiques et paracycloniques en vigueur au moment de l'instruction du dossier en veillant à la définition de fondations adaptées.

  En particulier, elle devra faire l'objet au préalable d'une étude géotechnique (mission normalisée de type G12), afin de définir les conditions de sa faisabilité au regard de la géologie et de la nature des sols, et préciser le cas échéant les risques liés à la liquéfaction et aux zones d'instabilités de pentes, ainsi que les paramètres à prendre en compte pour le dimensionnement de la construction et les aménagements extérieurs (talus, terrassements, drainage…).

L'objectif de cette prescription est d'adapter les bâtiments futurs à la nature du terrain, et de définir les mesures compensatoires actives ou passives permettant soit de minimiser les aléas, soit de définir les mesures permettant de s'affranchir de leurs effets.

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.

Cas particulier des projets de bâtiments de classe C et D et d'ICPE situés sur les zones de failles identifiées sur le plan de zonage :

- Les bâtiments, équipements et ouvrages de classe C et D de la catégorie à risque normal, ainsi que ceux de la catégorie à risques spécial et les installations classées pour la protection de l'environnement n'ayant pas fait l'objet d'une étude caractérisant le risque lié à la présence de la faille sont interdits.

  Cette étude doit s'attacher à confirmer ou infirmer la présence de la faille, et en cas de confirmation délimiter sa position et son degré d'activité.

CHAPITRE II – MESURES SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

Les extensions ou changement de destinations devront respecter les prescriptions relatives au chapitre II du titre II.

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

Article 3.1 - Mesures obligatoires.

- La réalisation de la mesure suivante 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 ;
  - Protéger et renforcer 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 ou d'un mouvement de terrain.

- La réalisation de la mesure suivante est rendue obligatoire dans un délai de cinq ans 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.

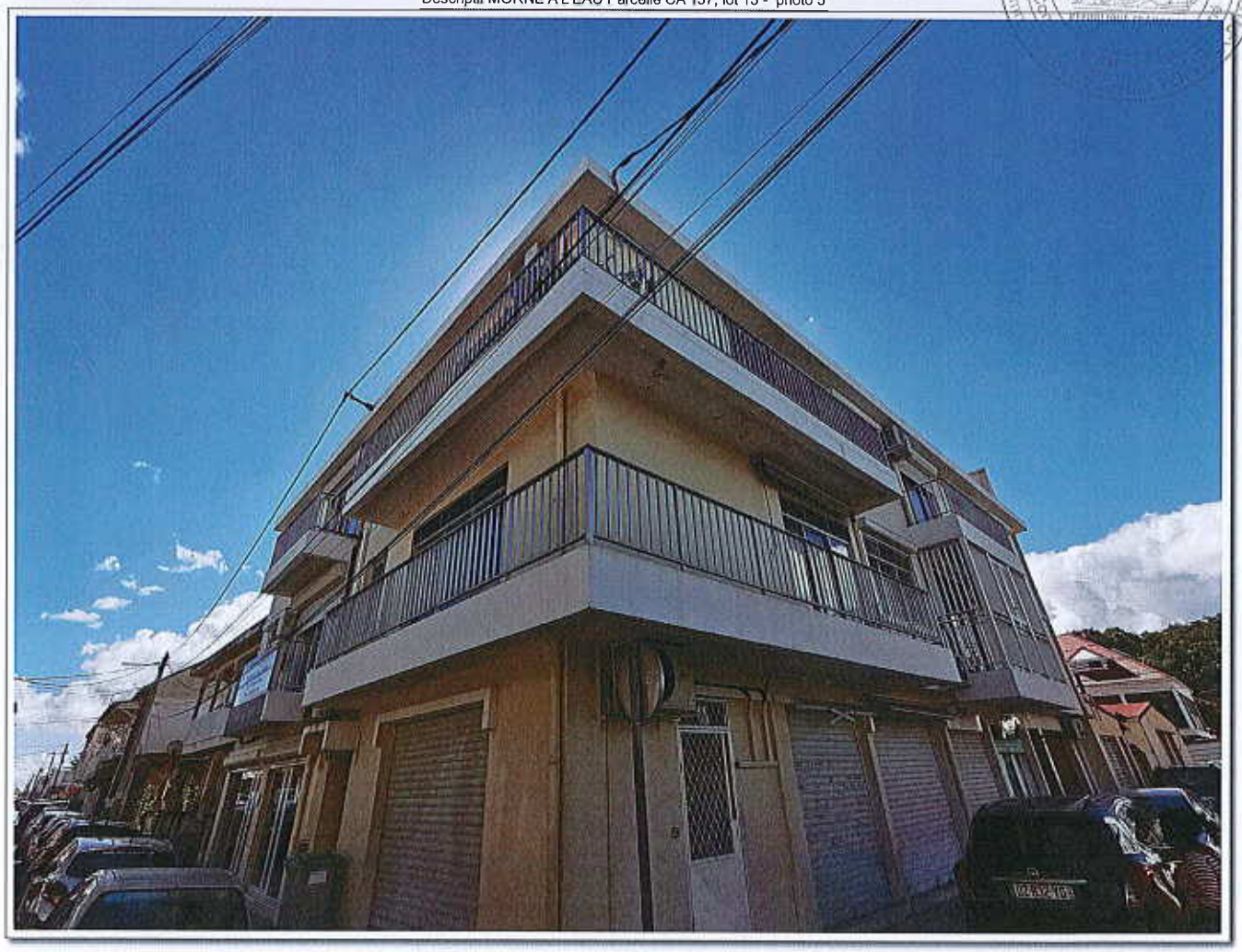
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 1

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 2

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 3

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 4

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 5



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 6

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 7

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 8

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 9

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 10

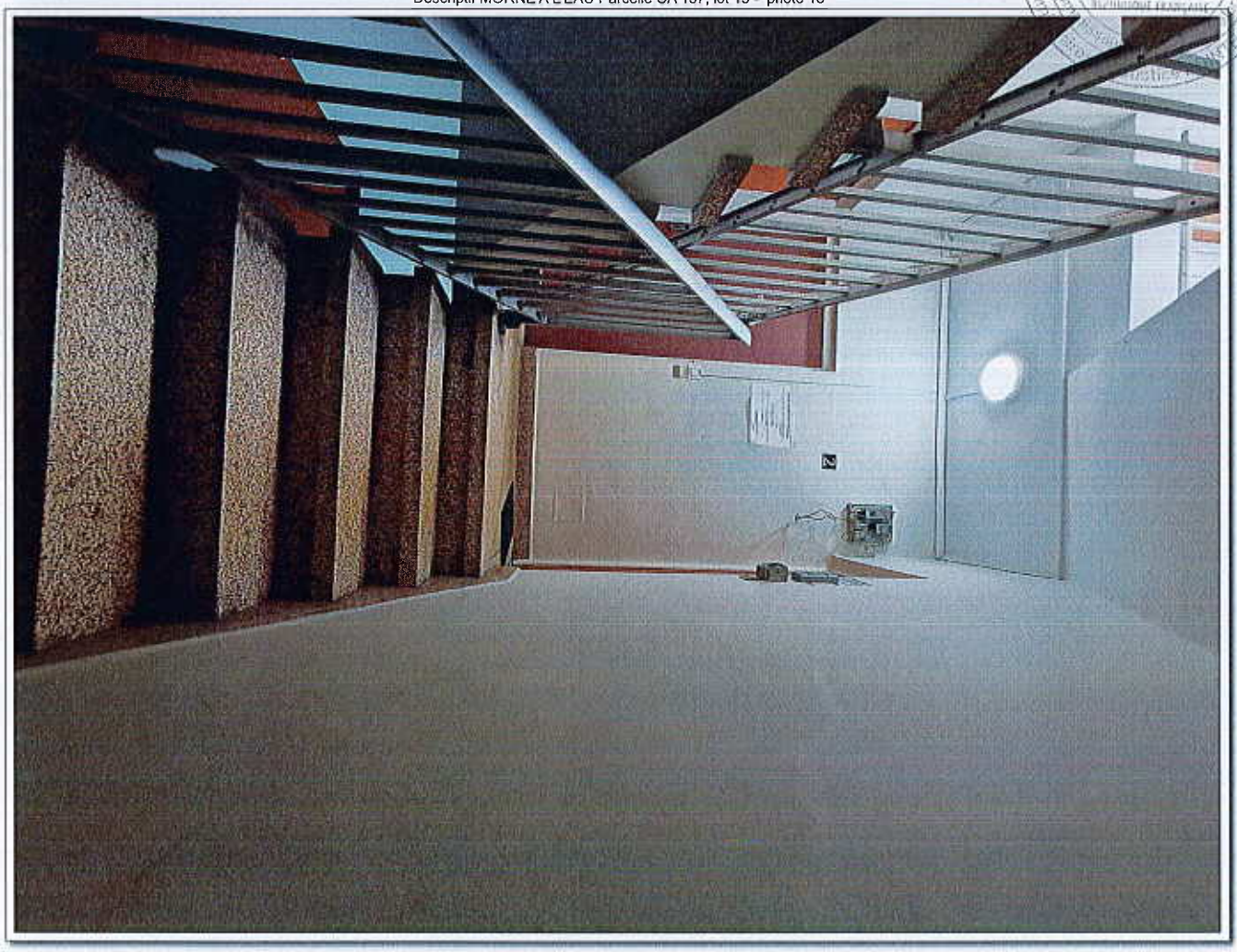
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 11

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 12

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 13

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 14

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 15



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 16

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 17

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 18

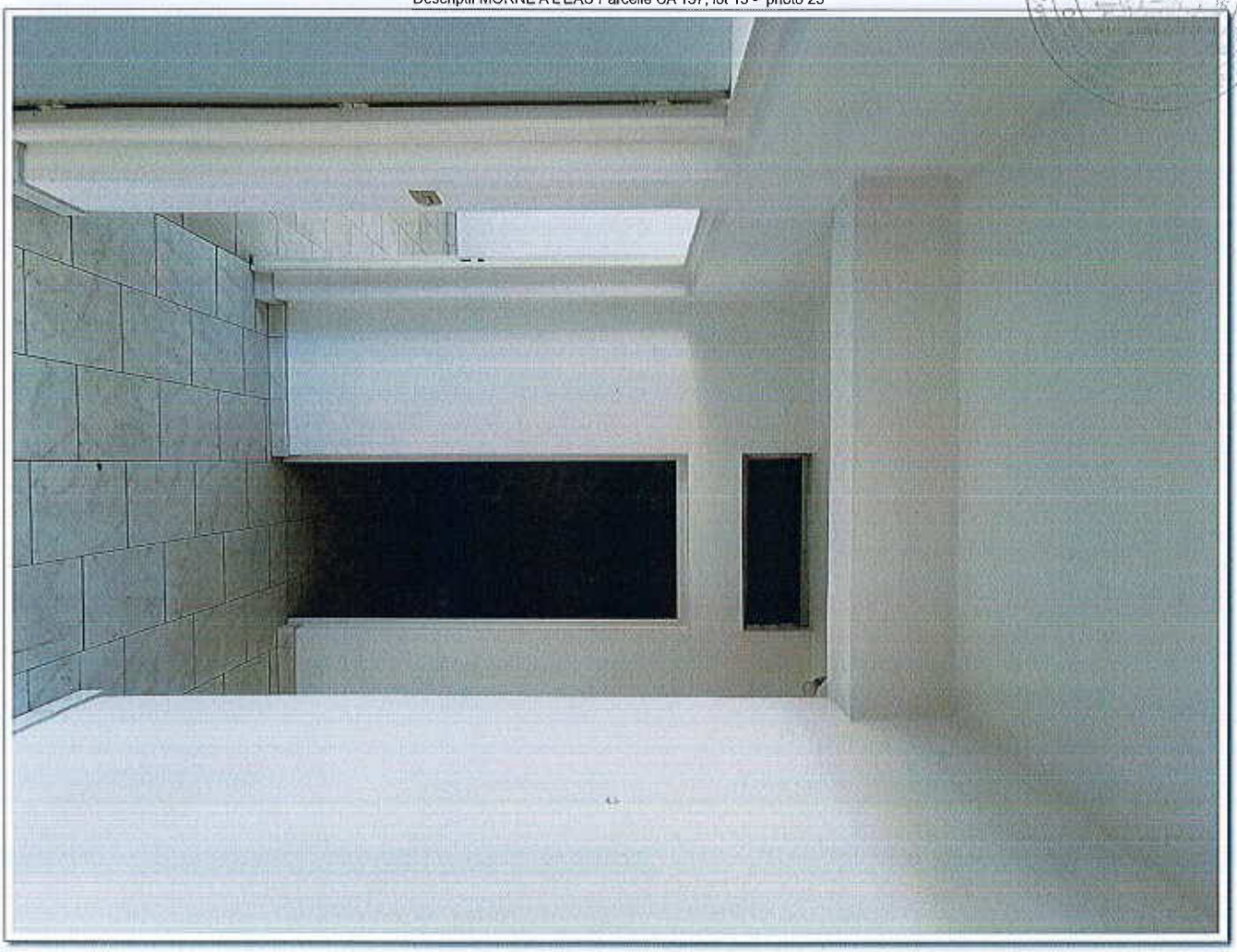
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 19

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 20

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 21

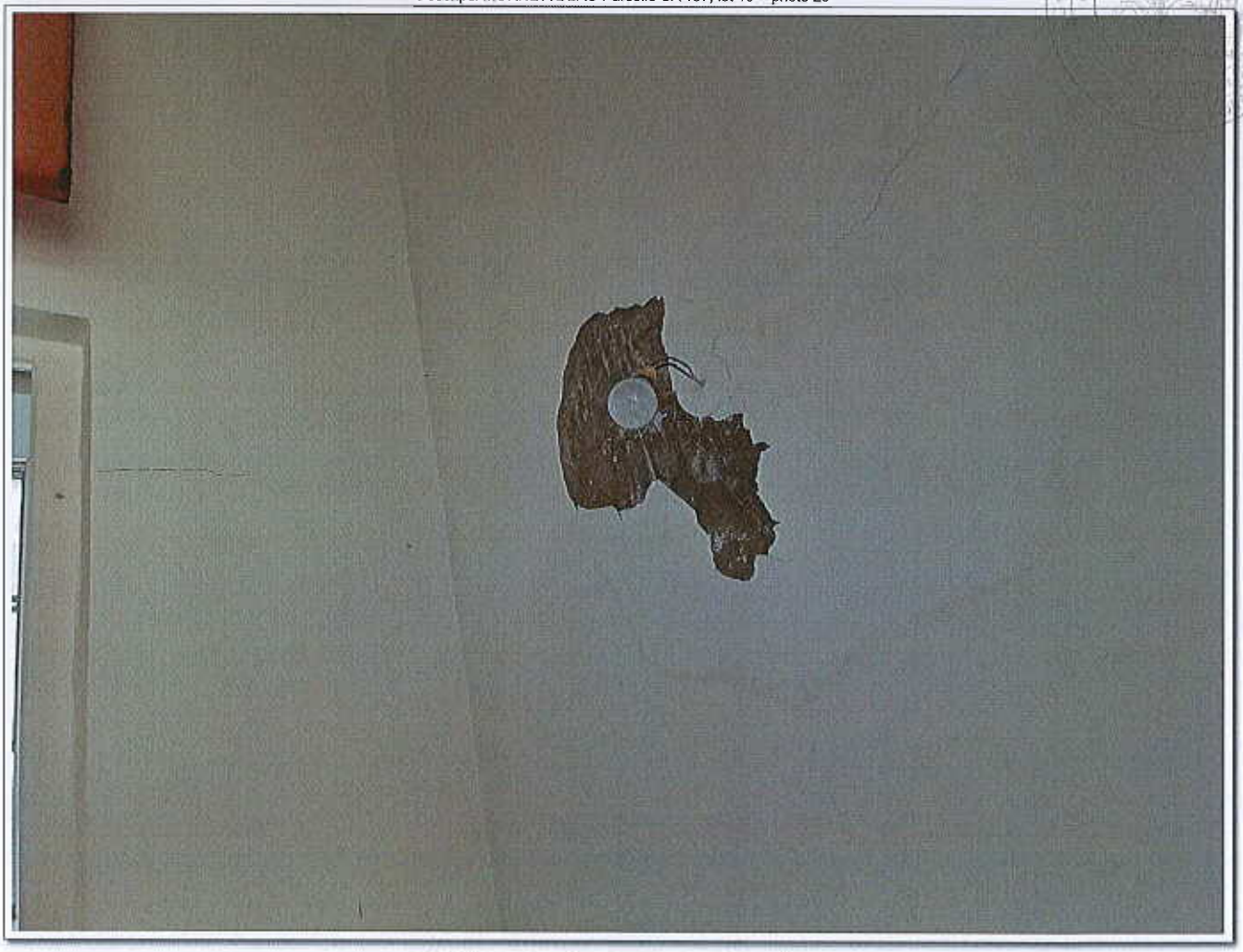
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 22

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 23



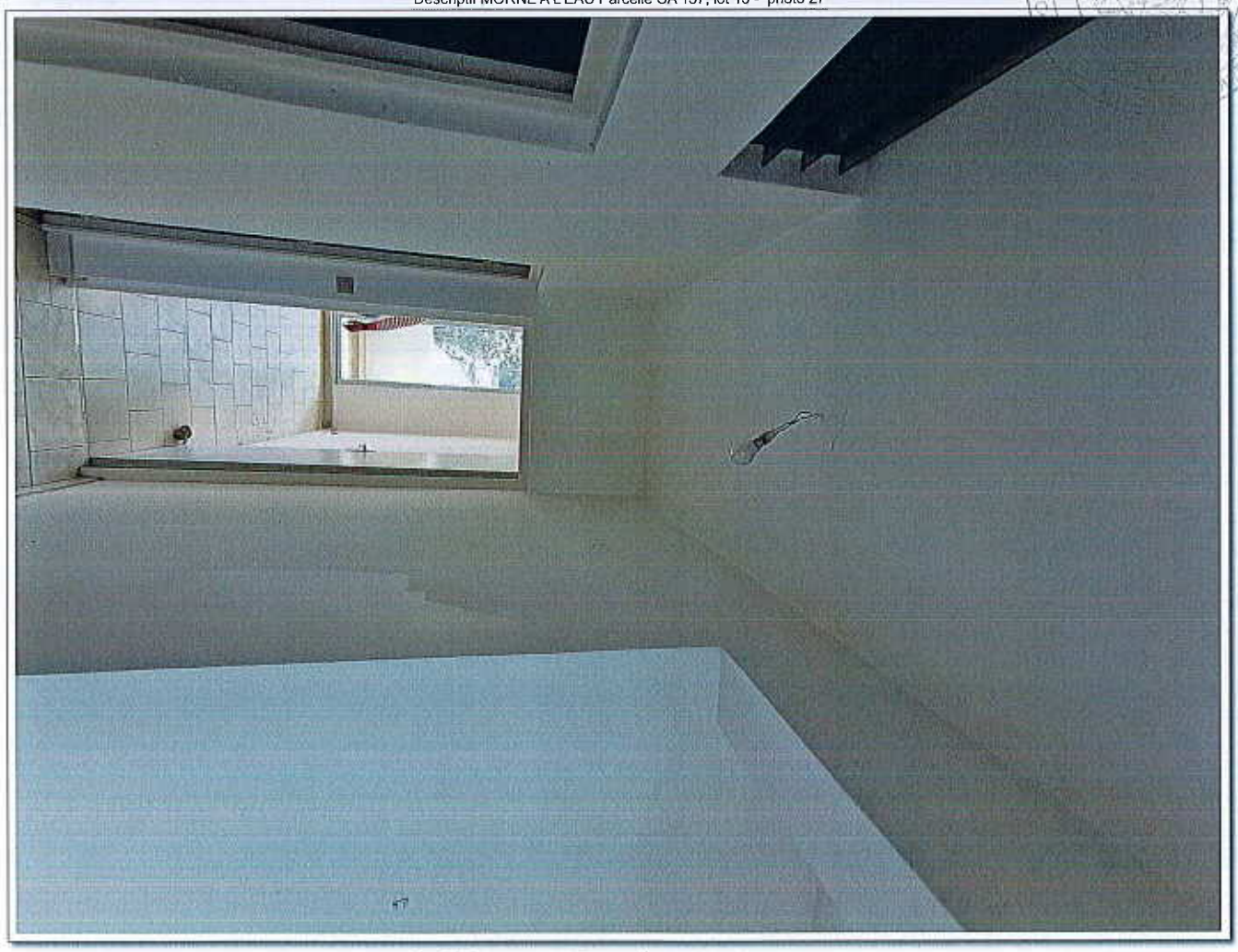
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 24

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 25



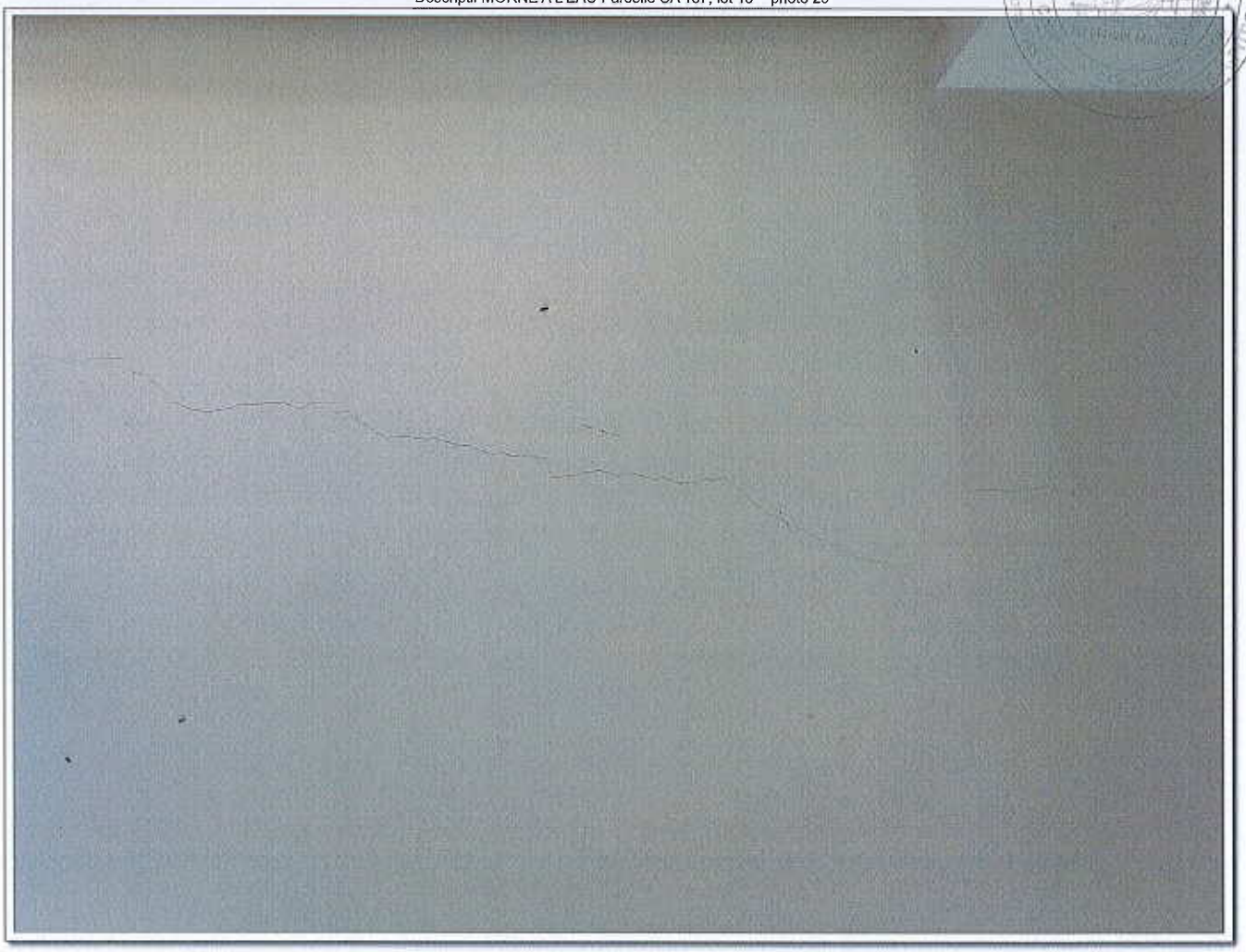
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 26

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 27

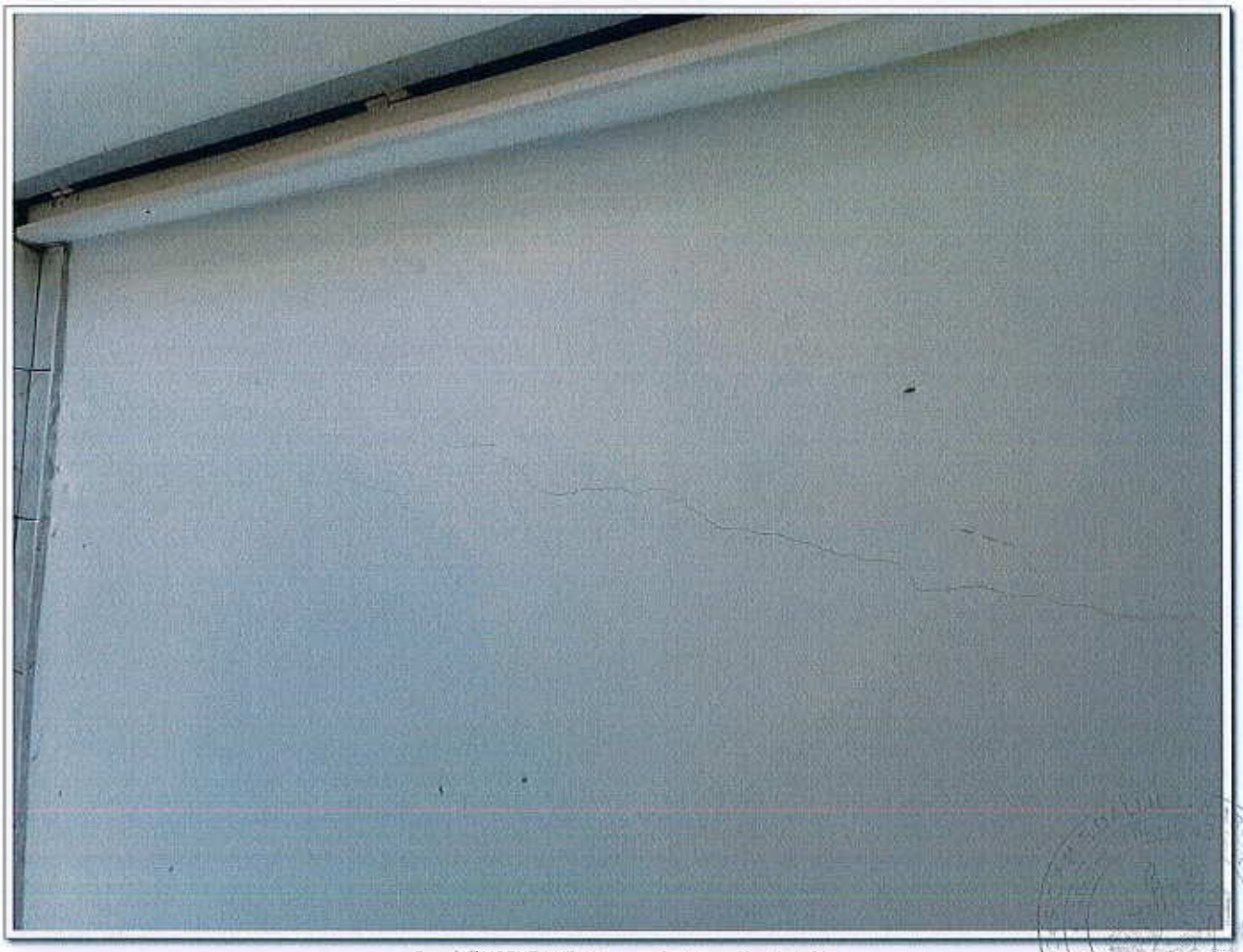


Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 28

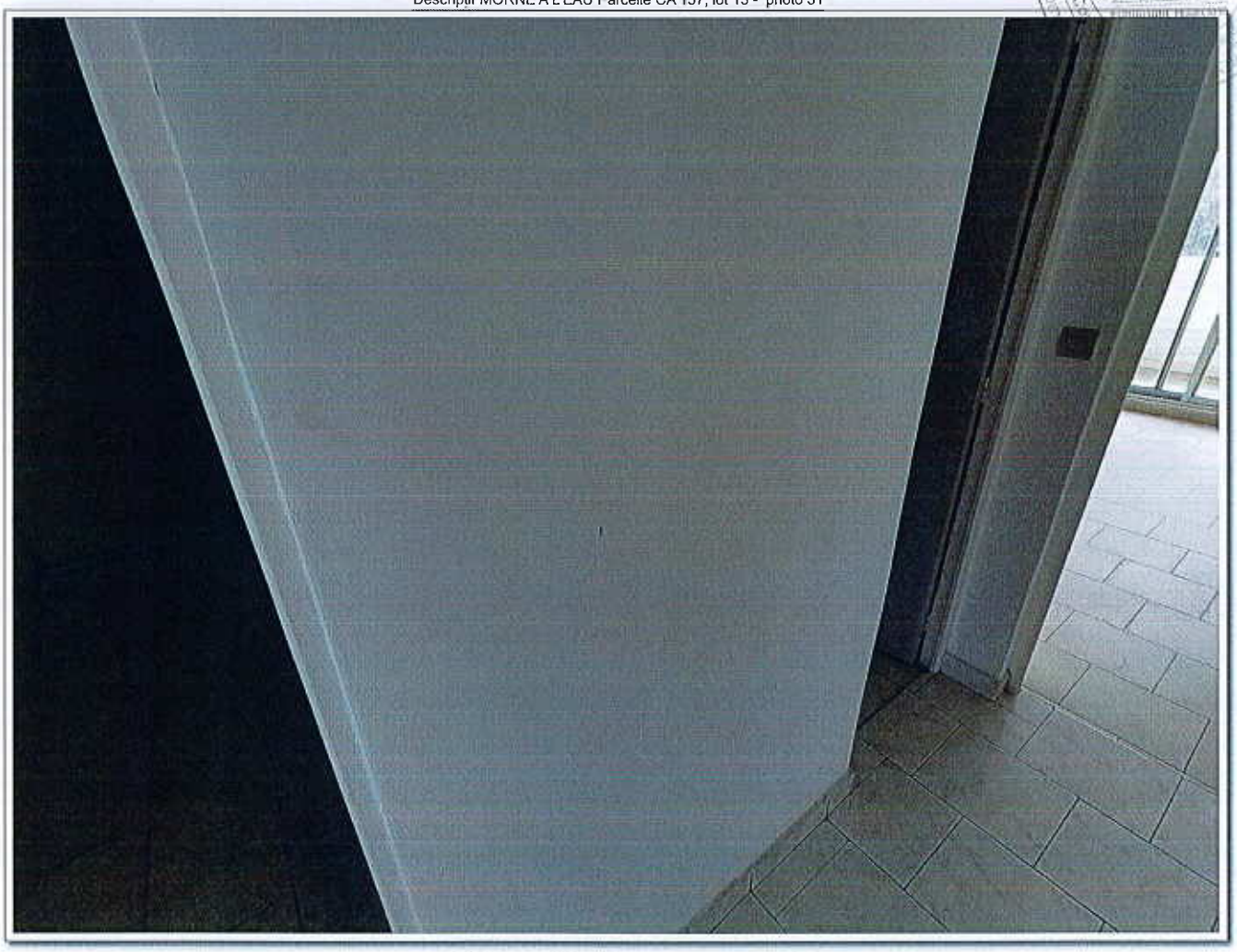
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 29



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 30

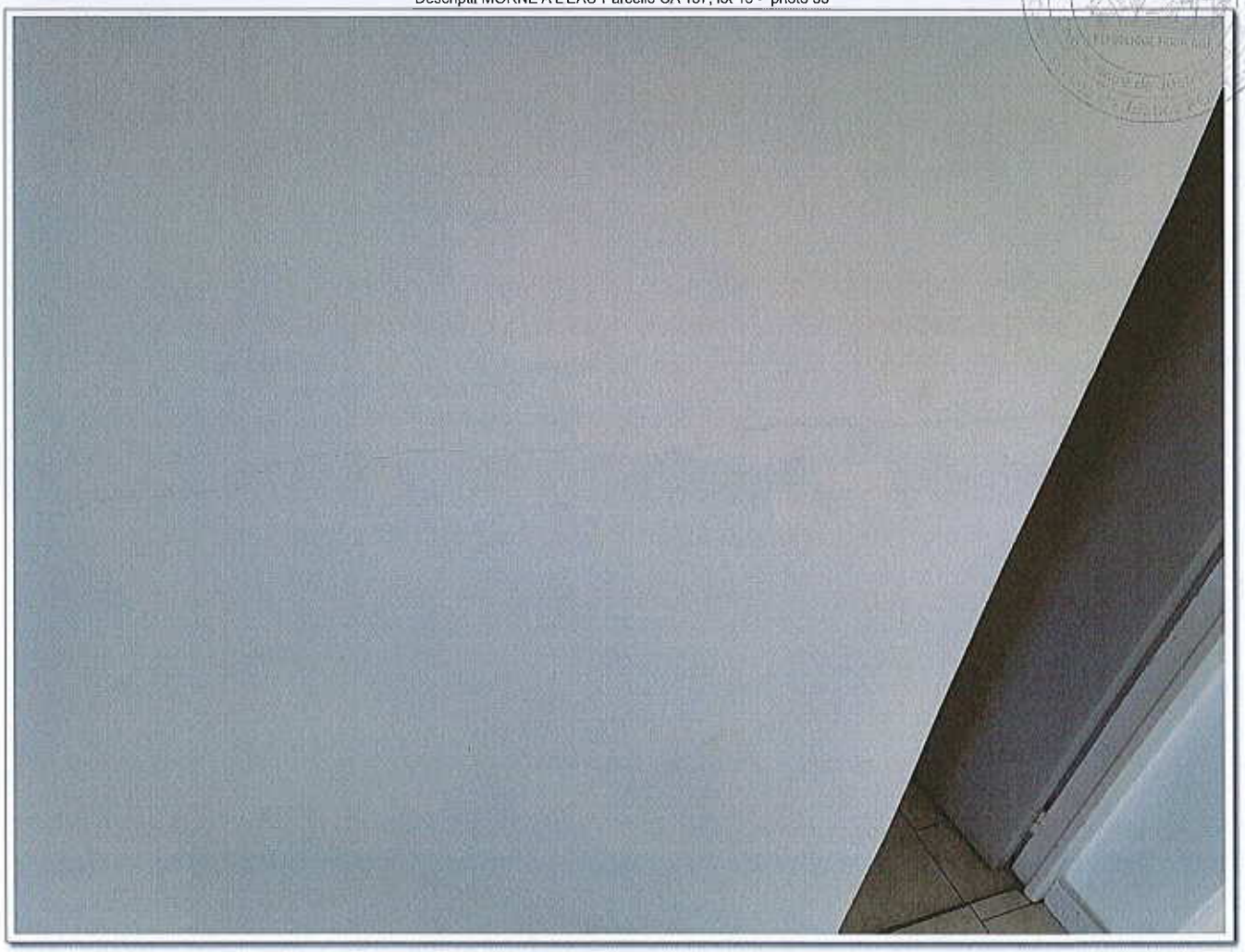


Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 31



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 32

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 33

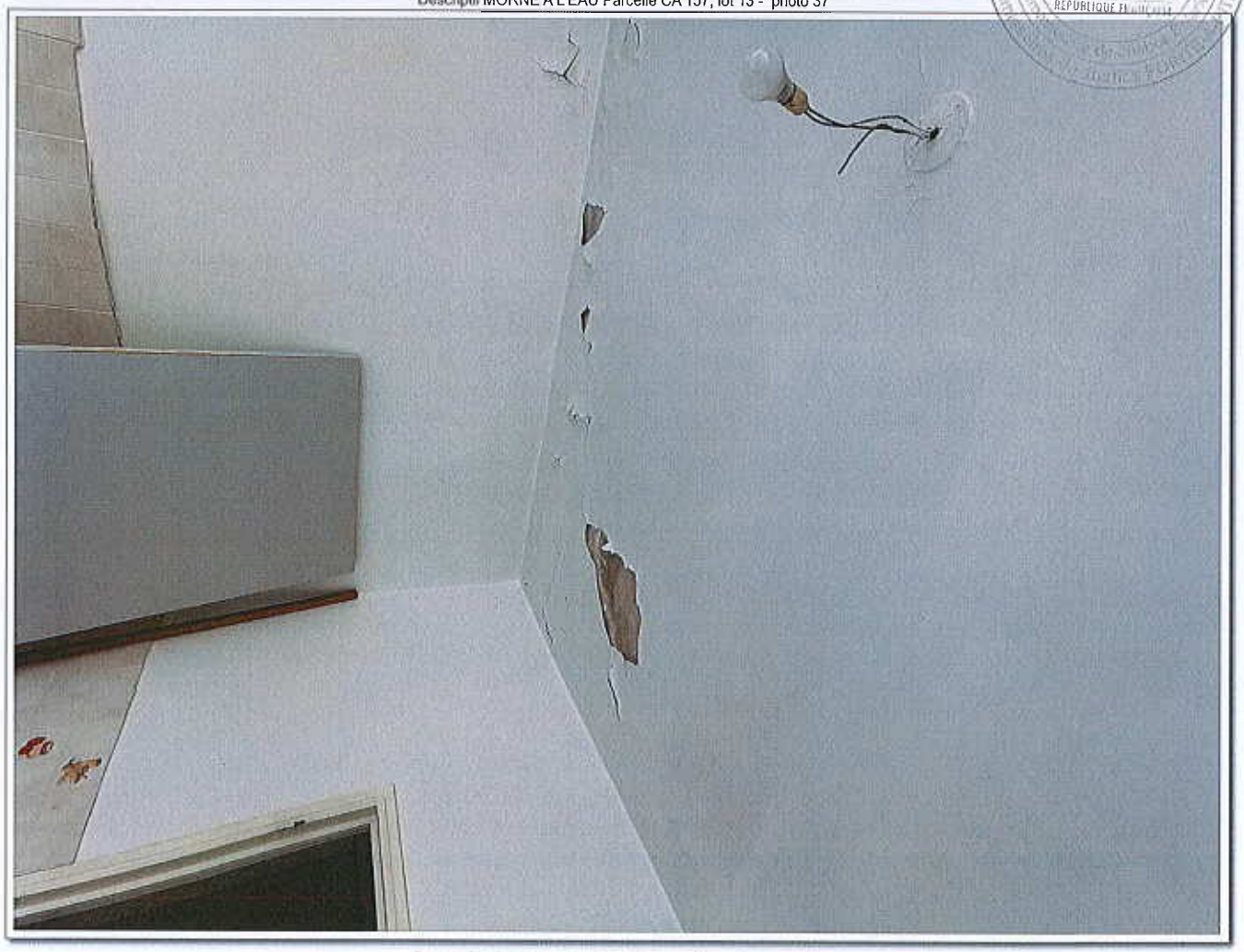


Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 34

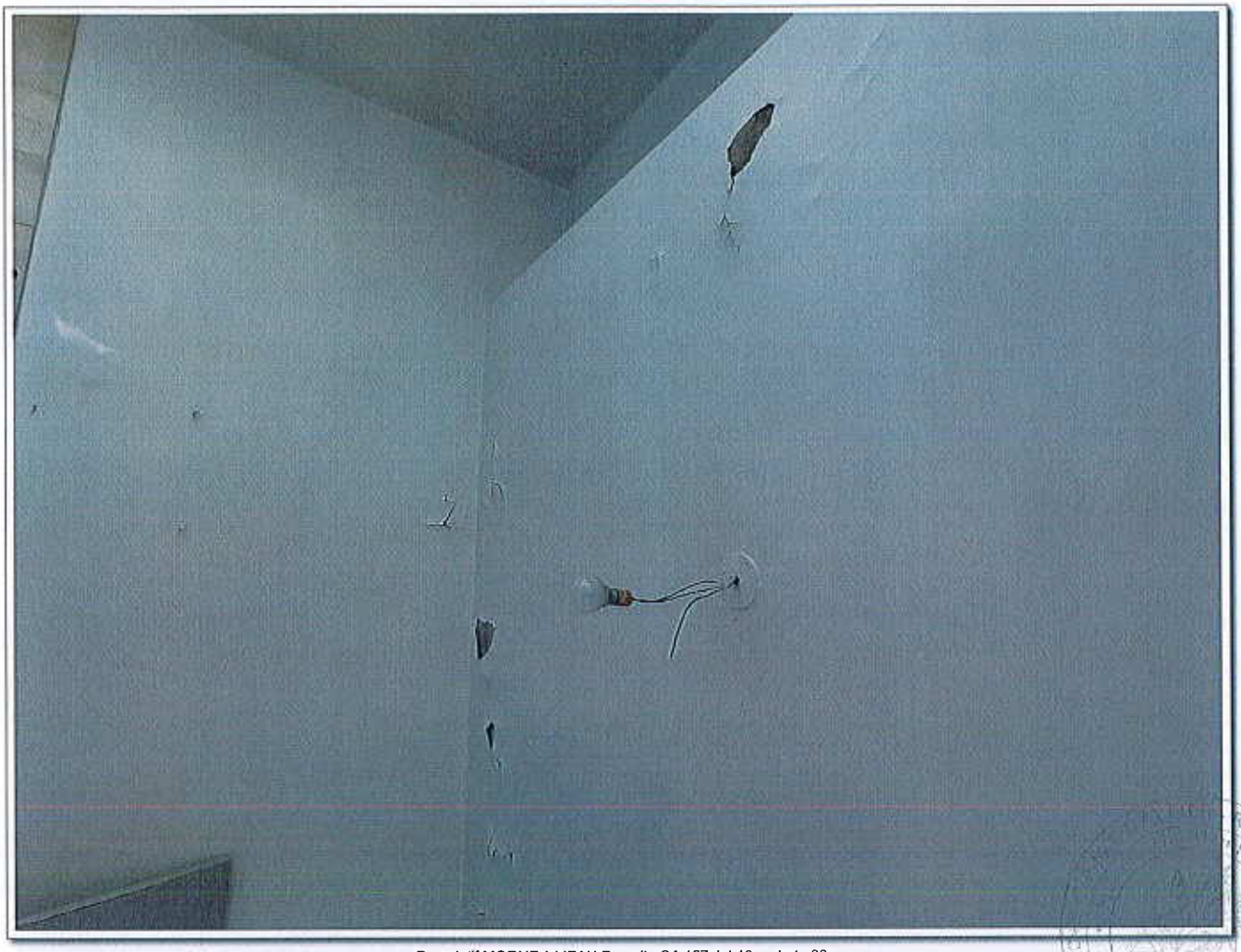
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 35

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 36

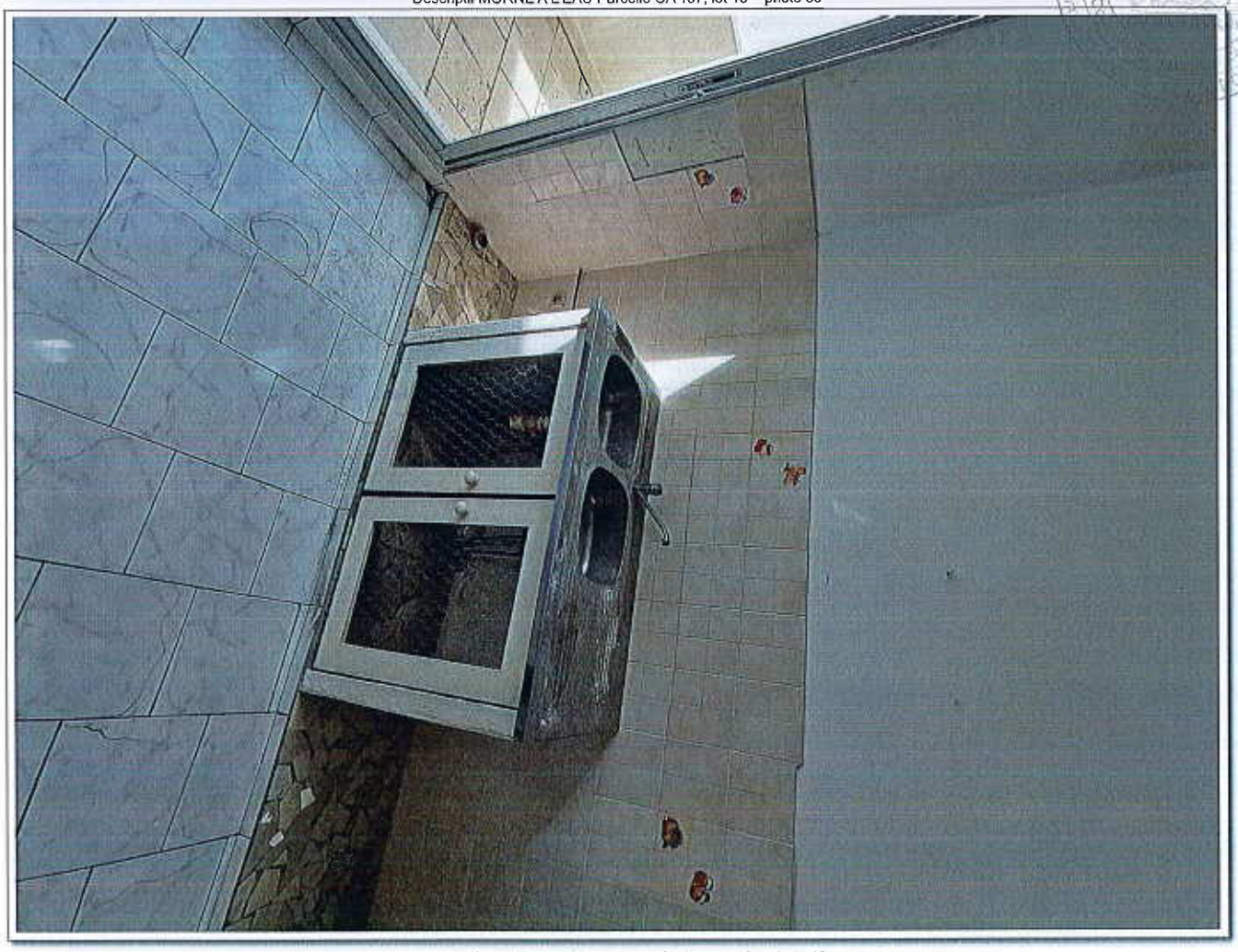
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 37



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 38



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 39

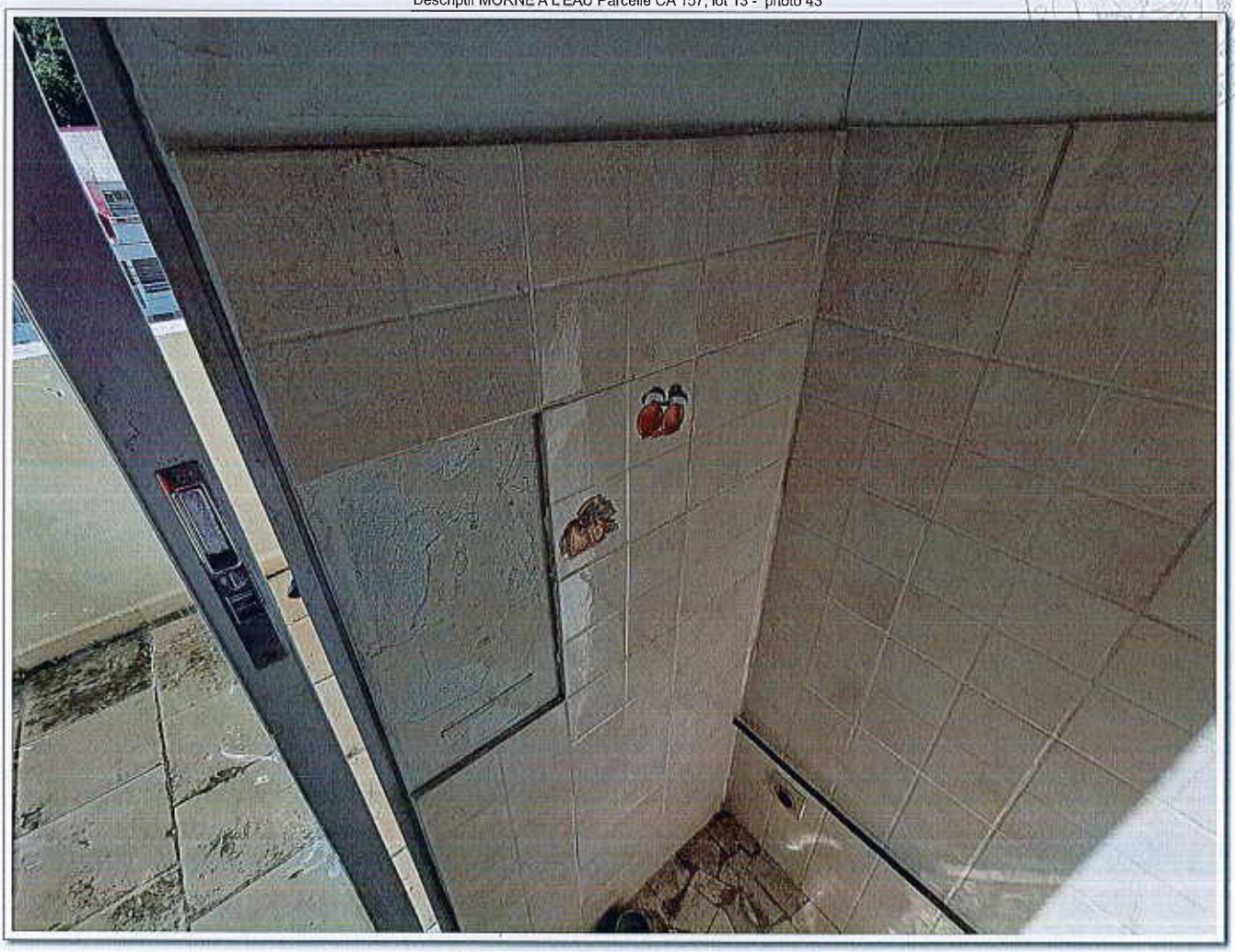


Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 40

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 41

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 42

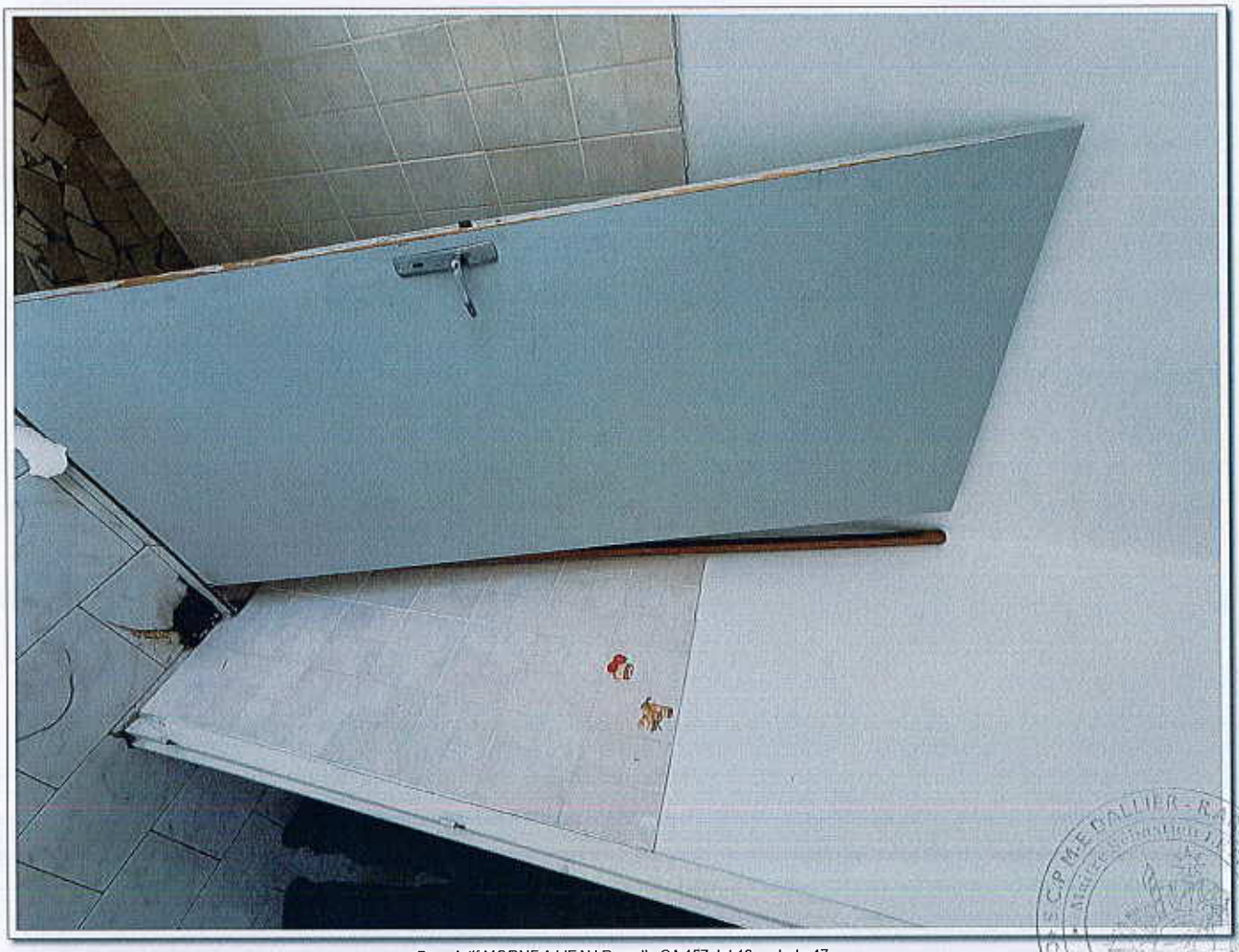
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 43



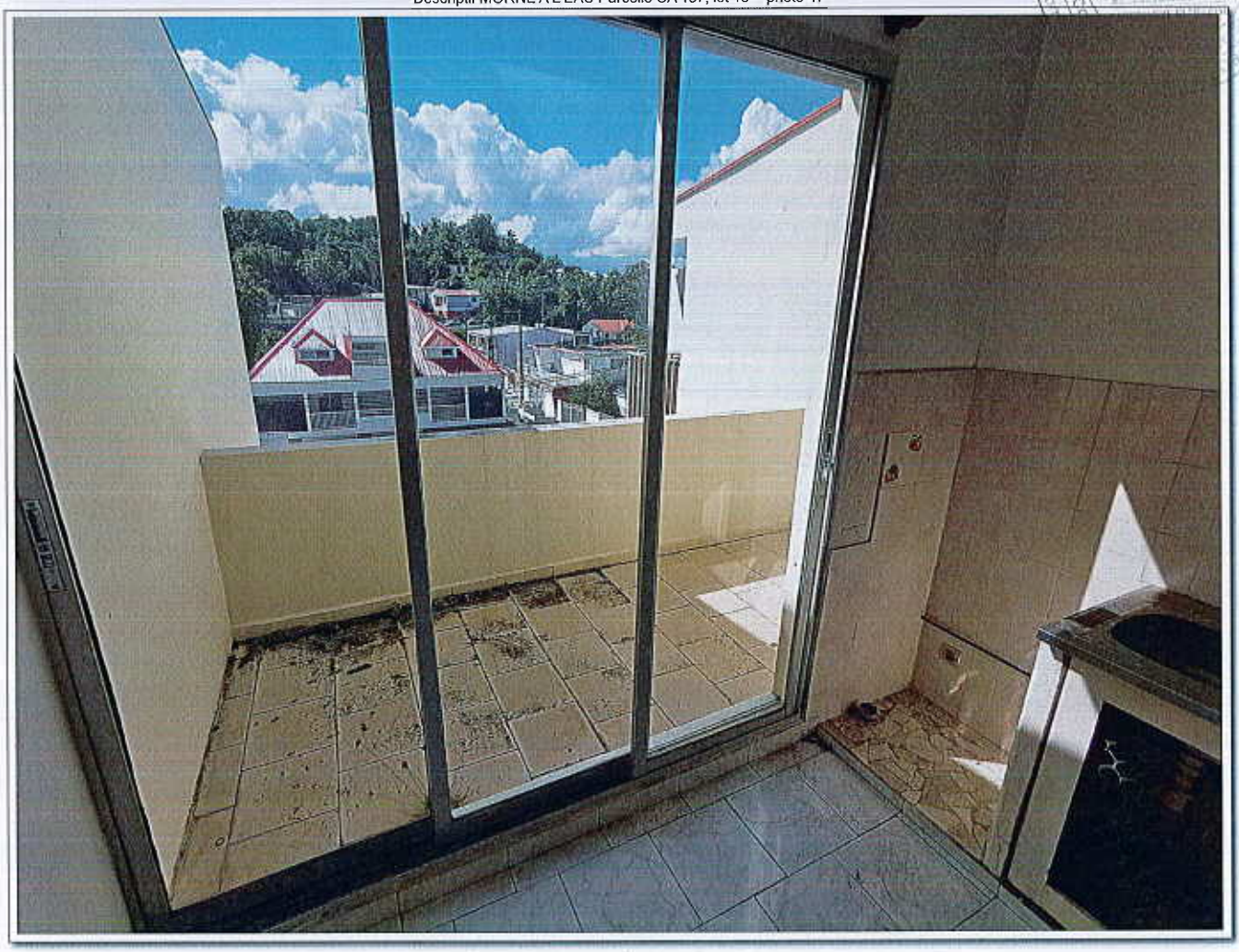
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 44

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 45

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 46

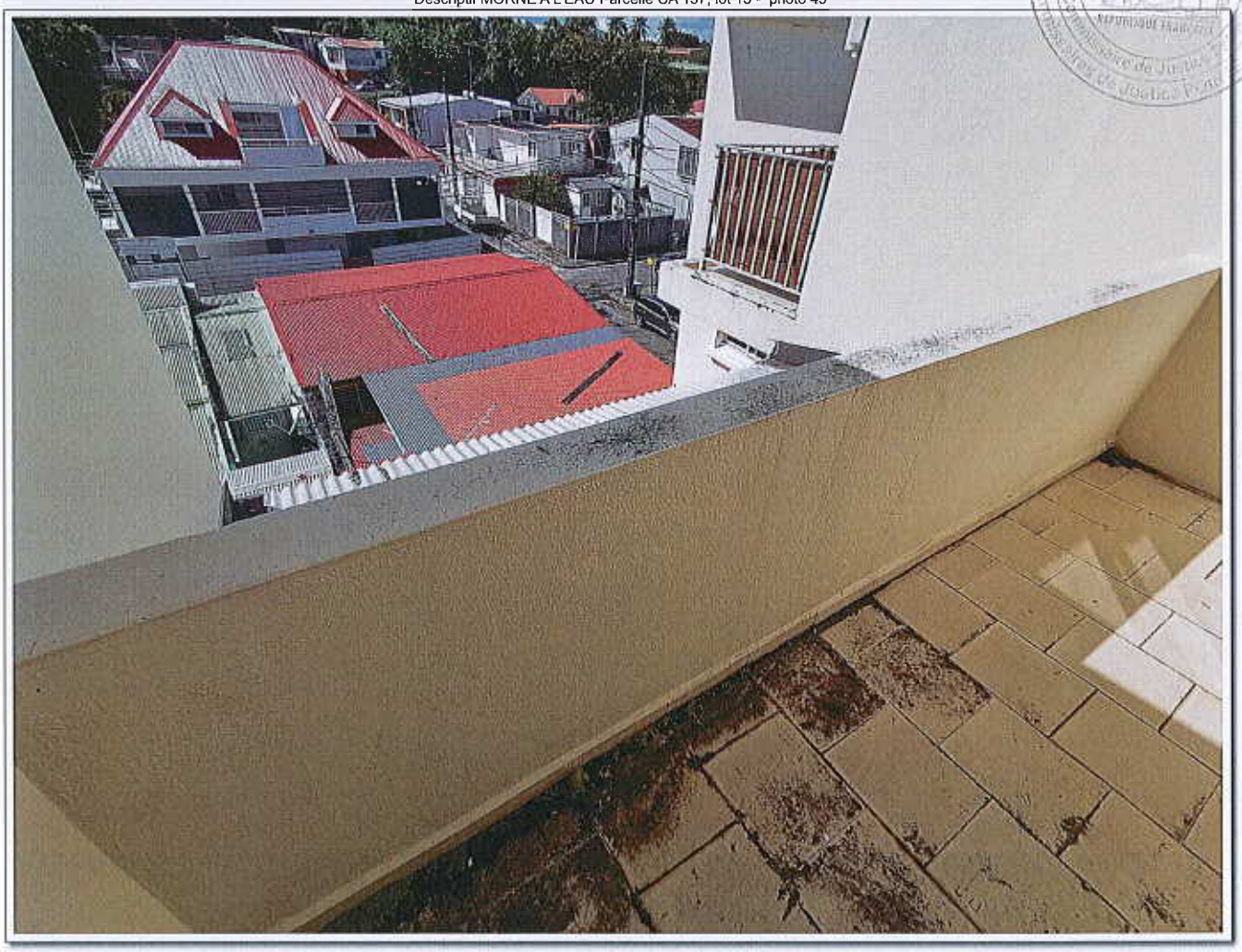


Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 47



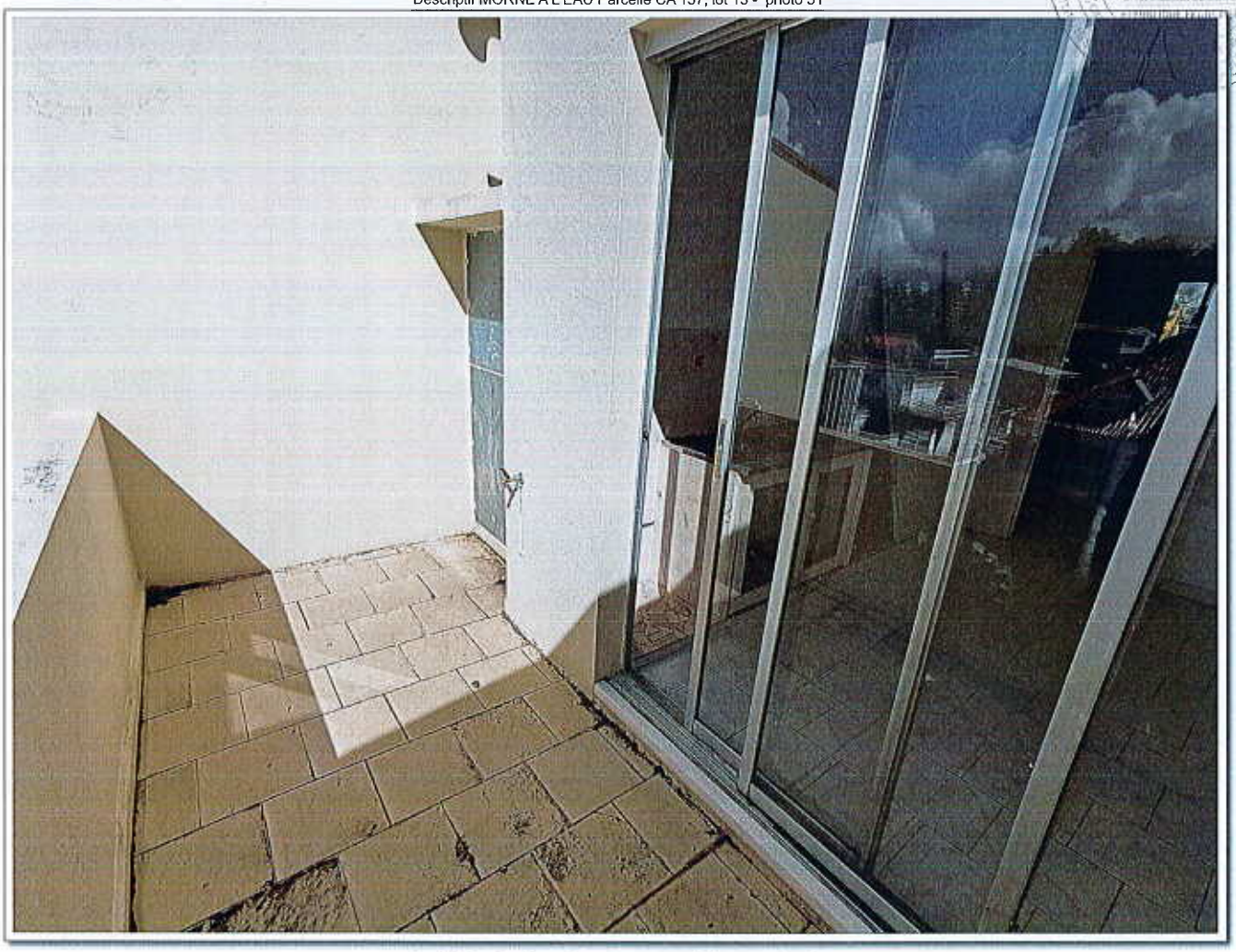
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 48

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 49



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 50

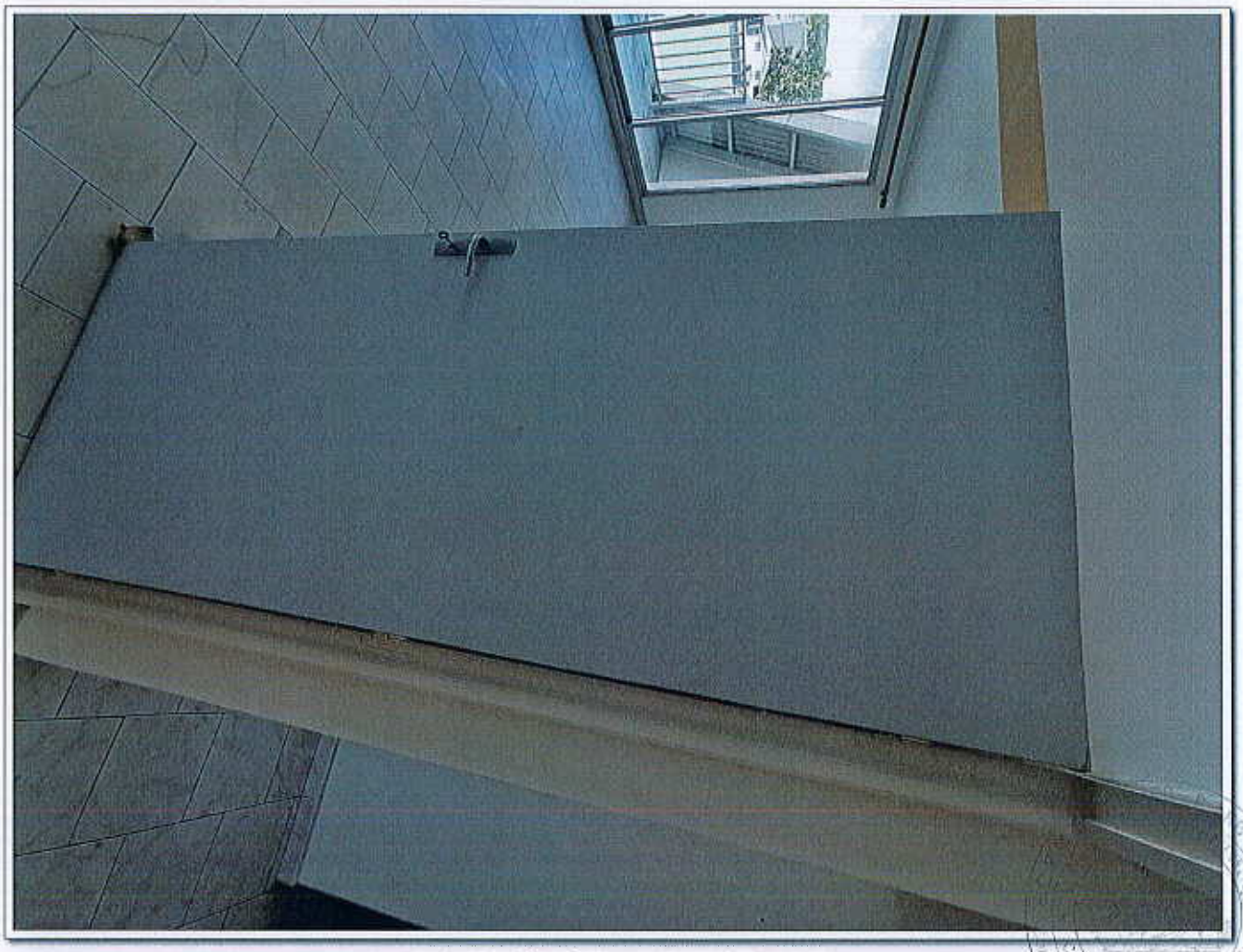
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 51



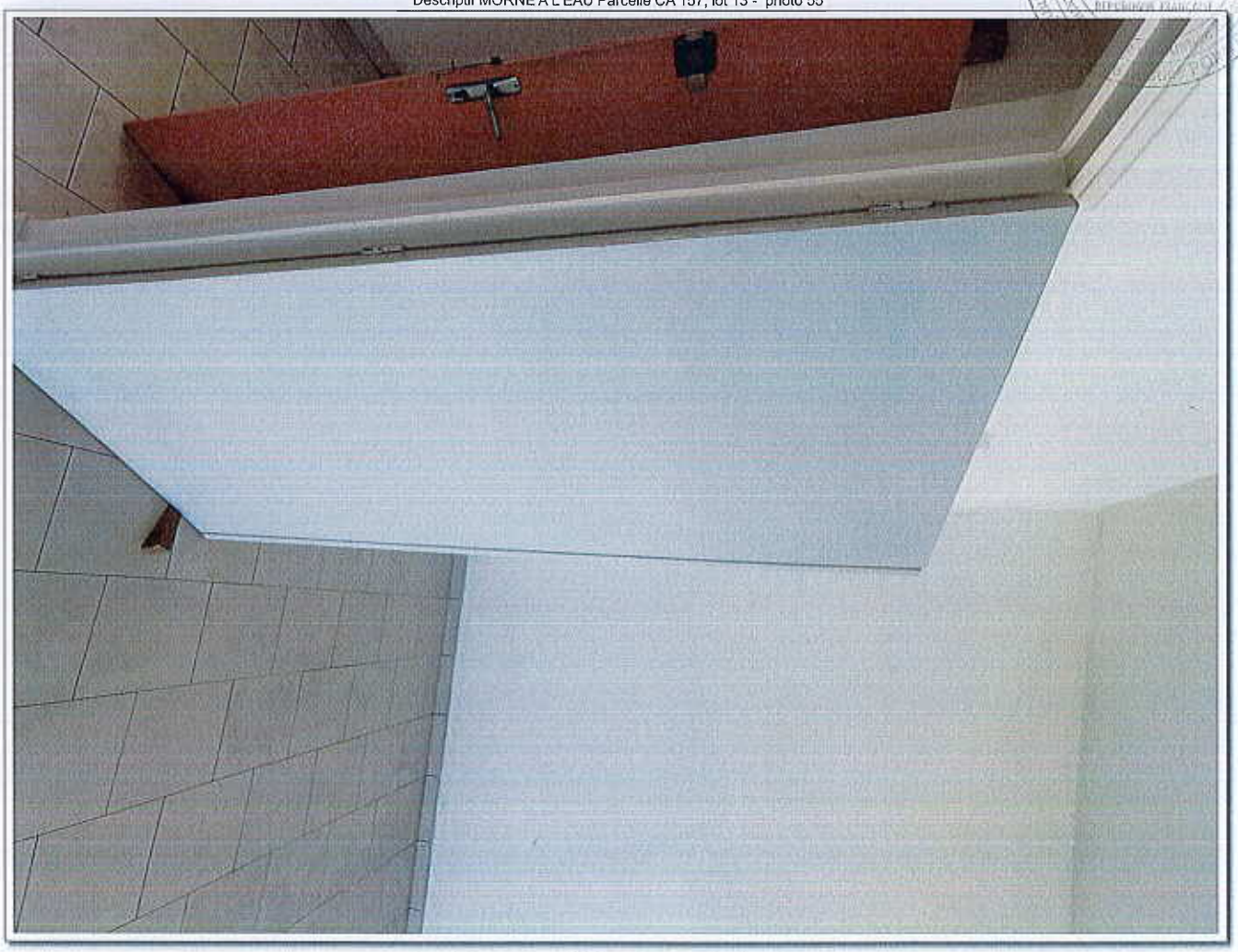
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 52

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 53

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 54



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 55



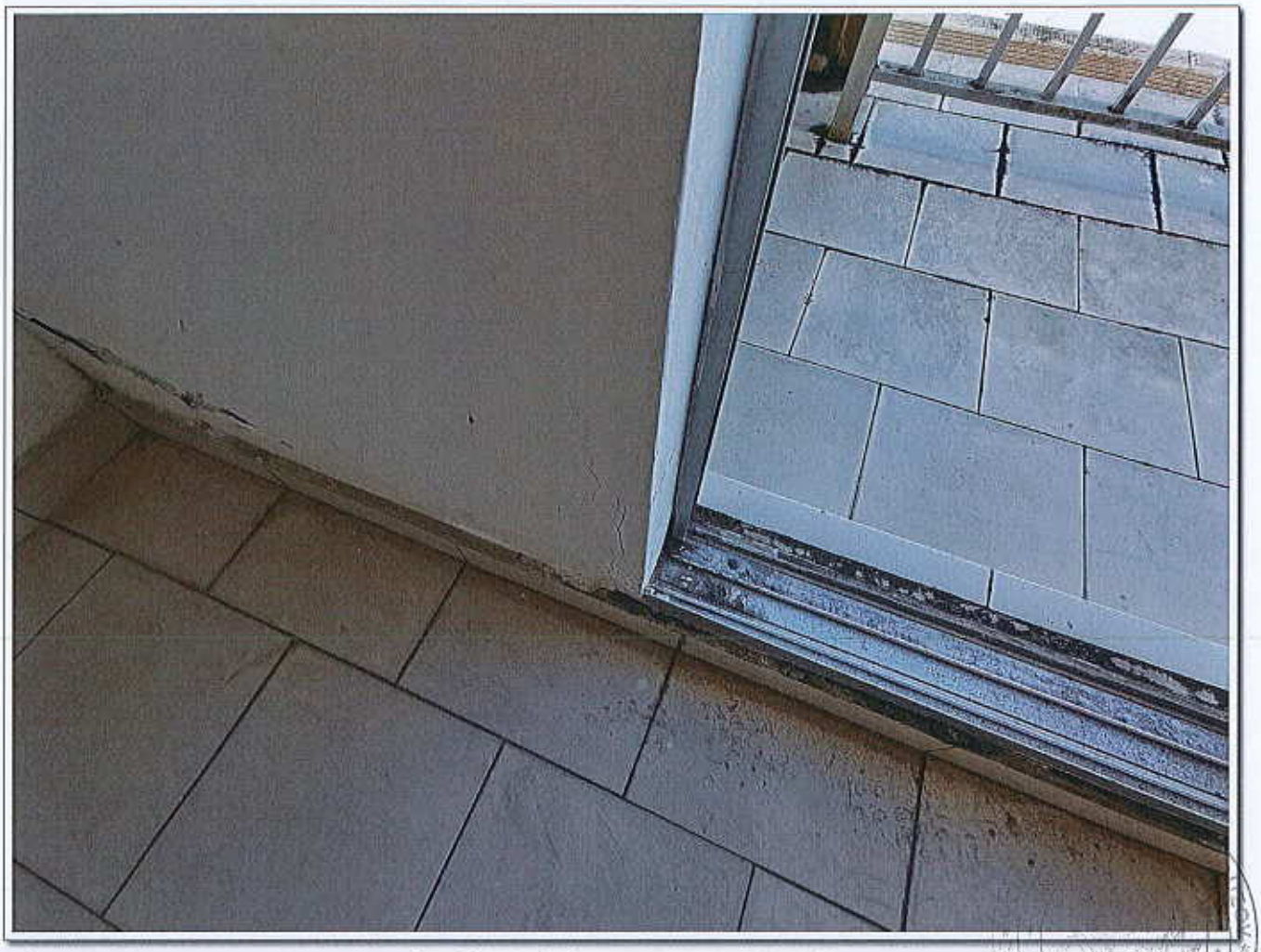
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 56

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 57

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 58

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 59

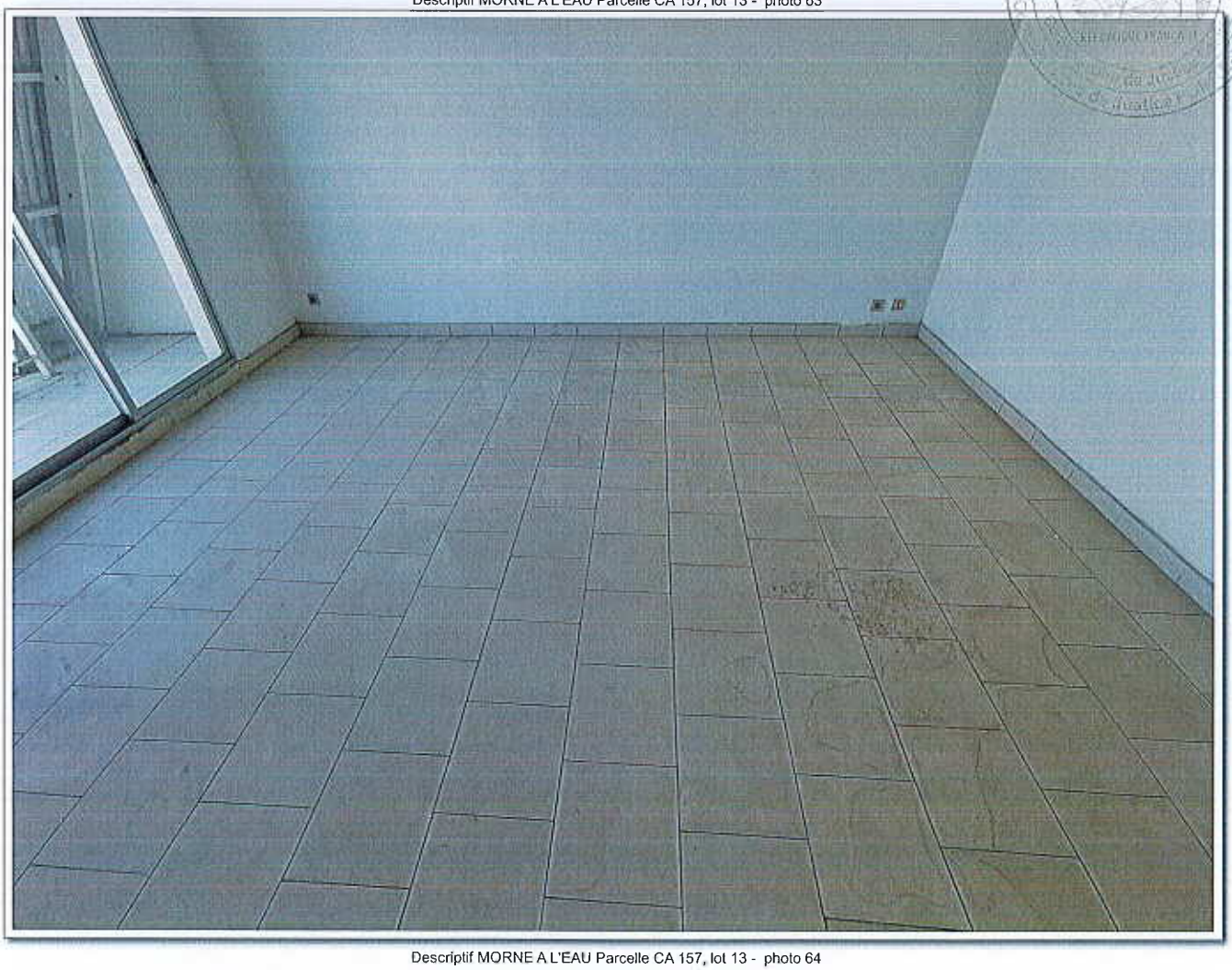
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 60



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 61

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 62

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 63

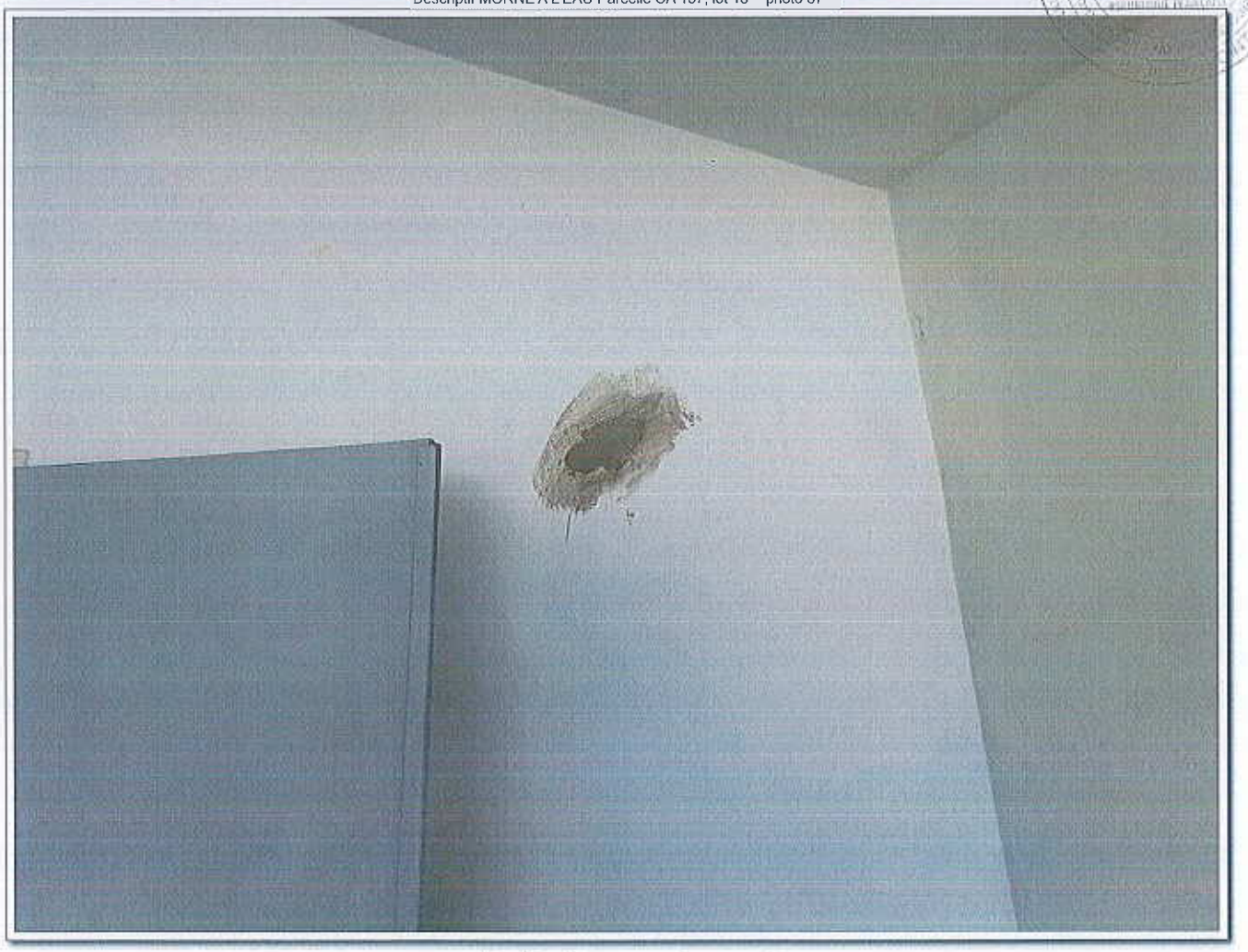


Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 64

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 65

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 66

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 67

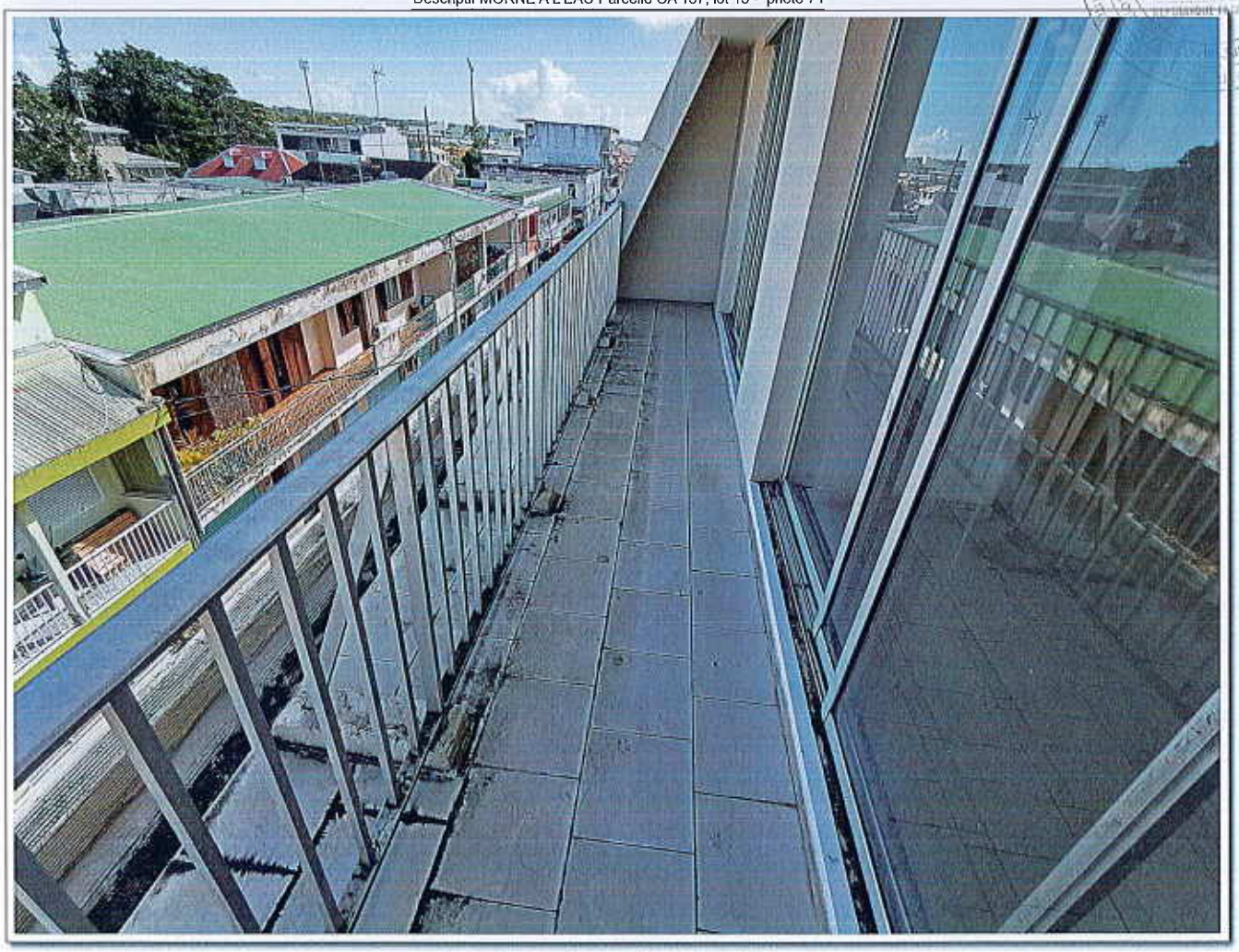


Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 68

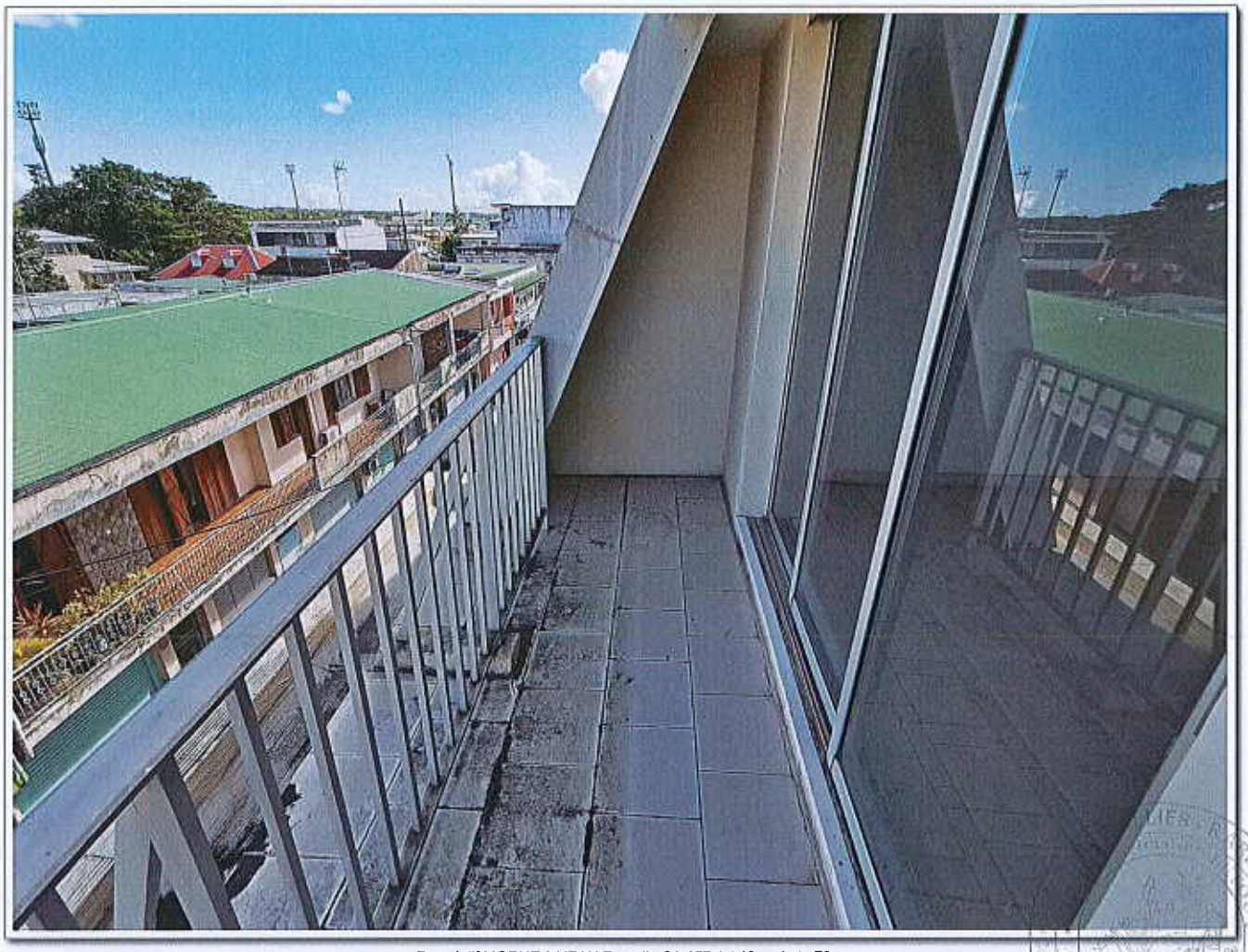
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 69

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 70

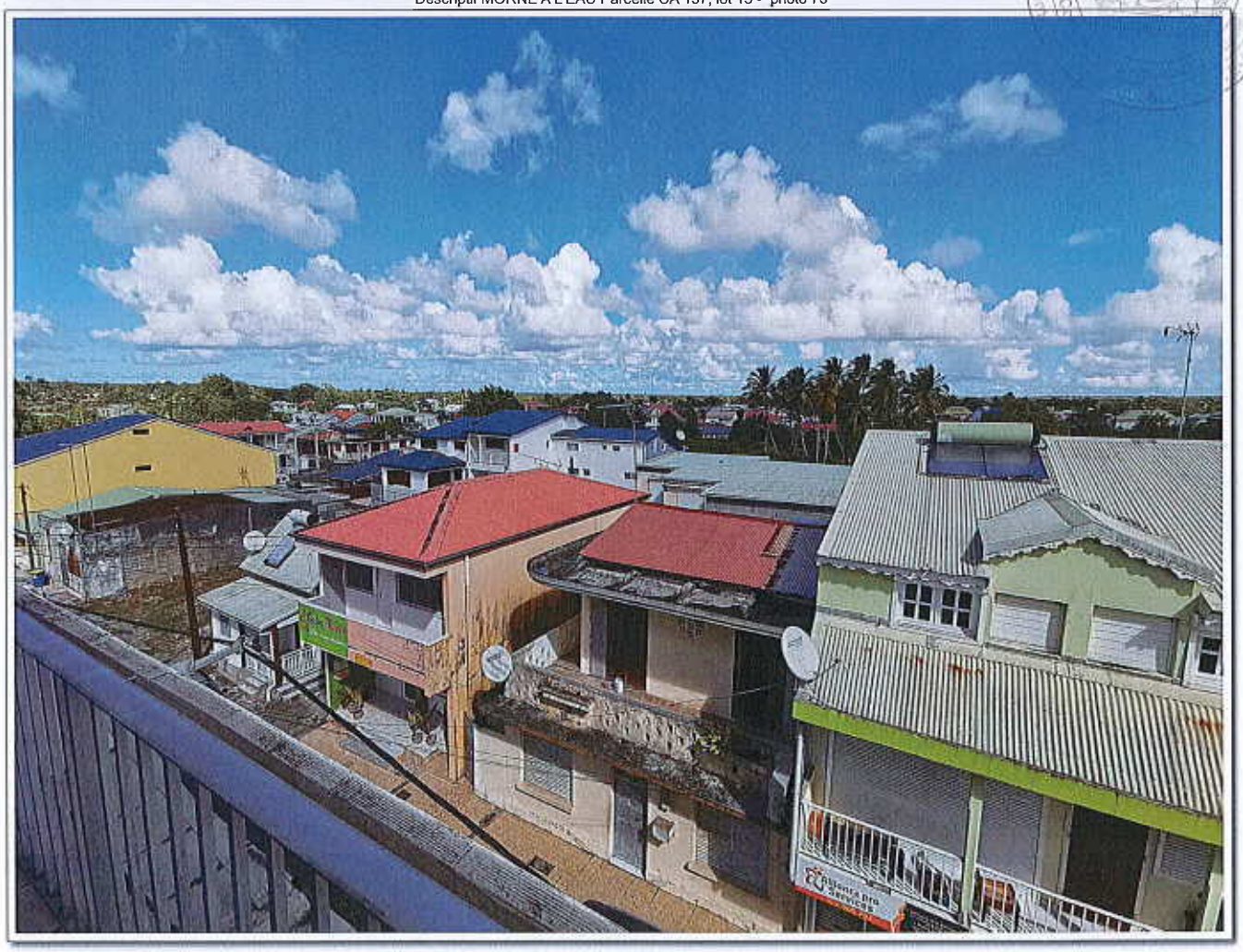
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 71



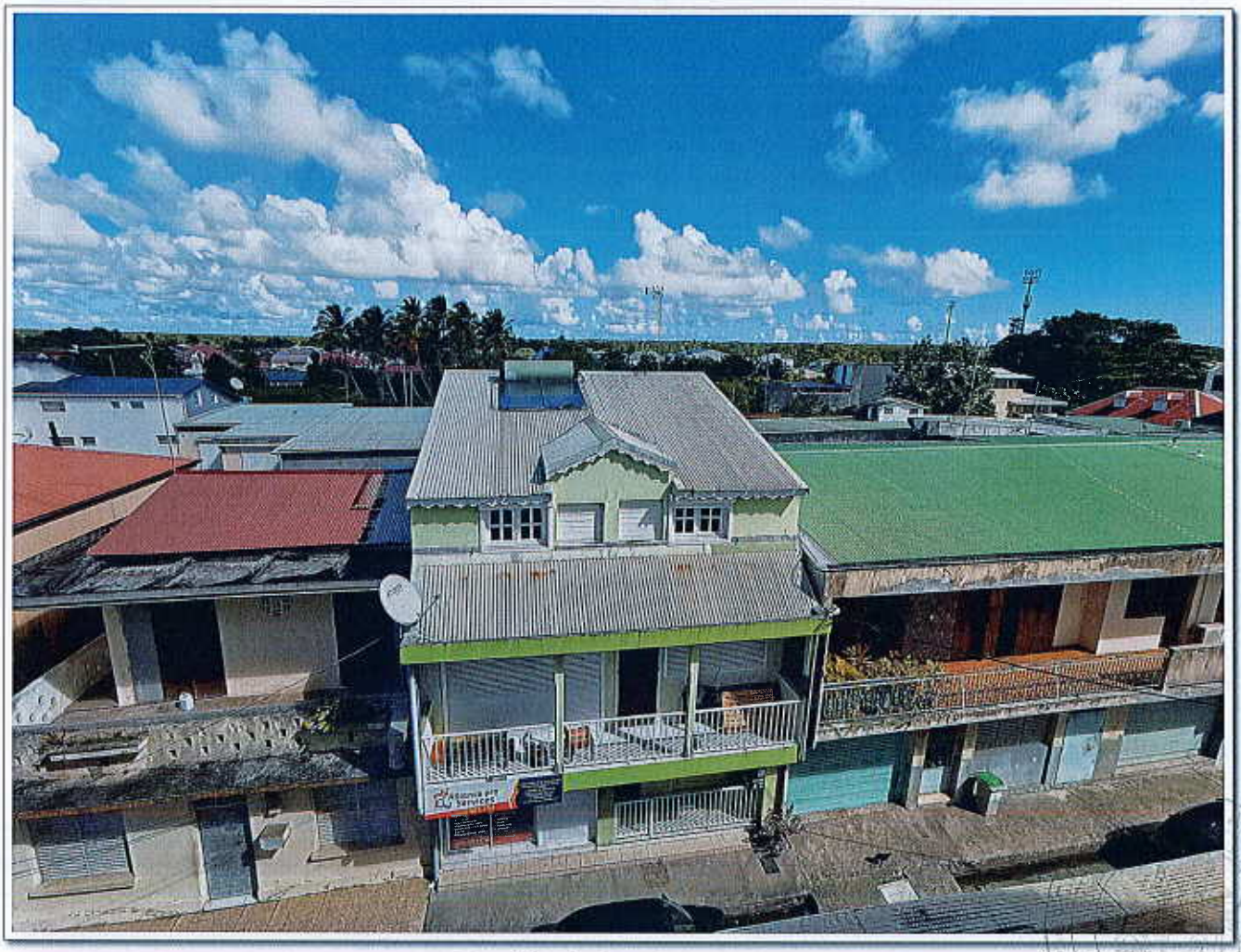
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 72



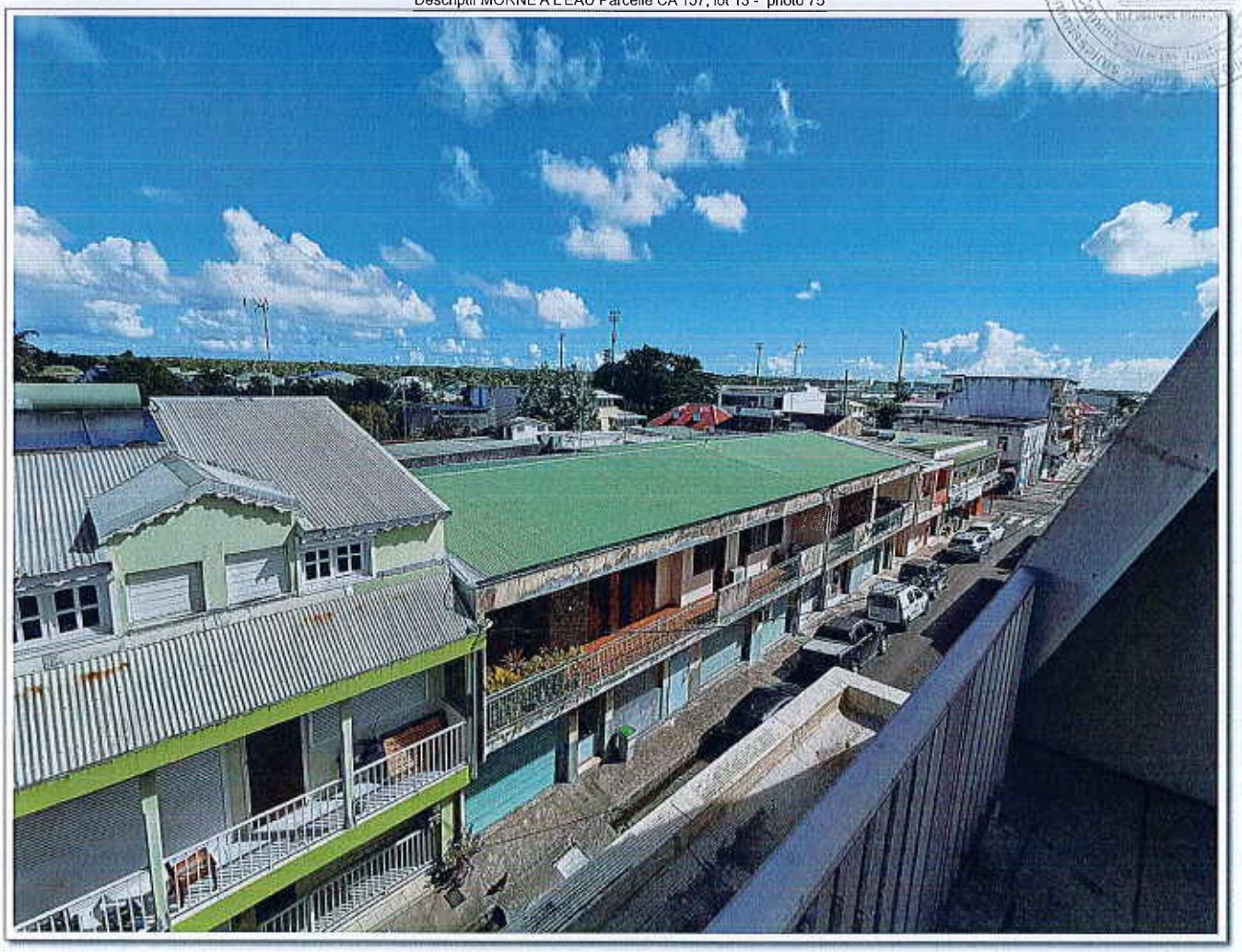
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 73



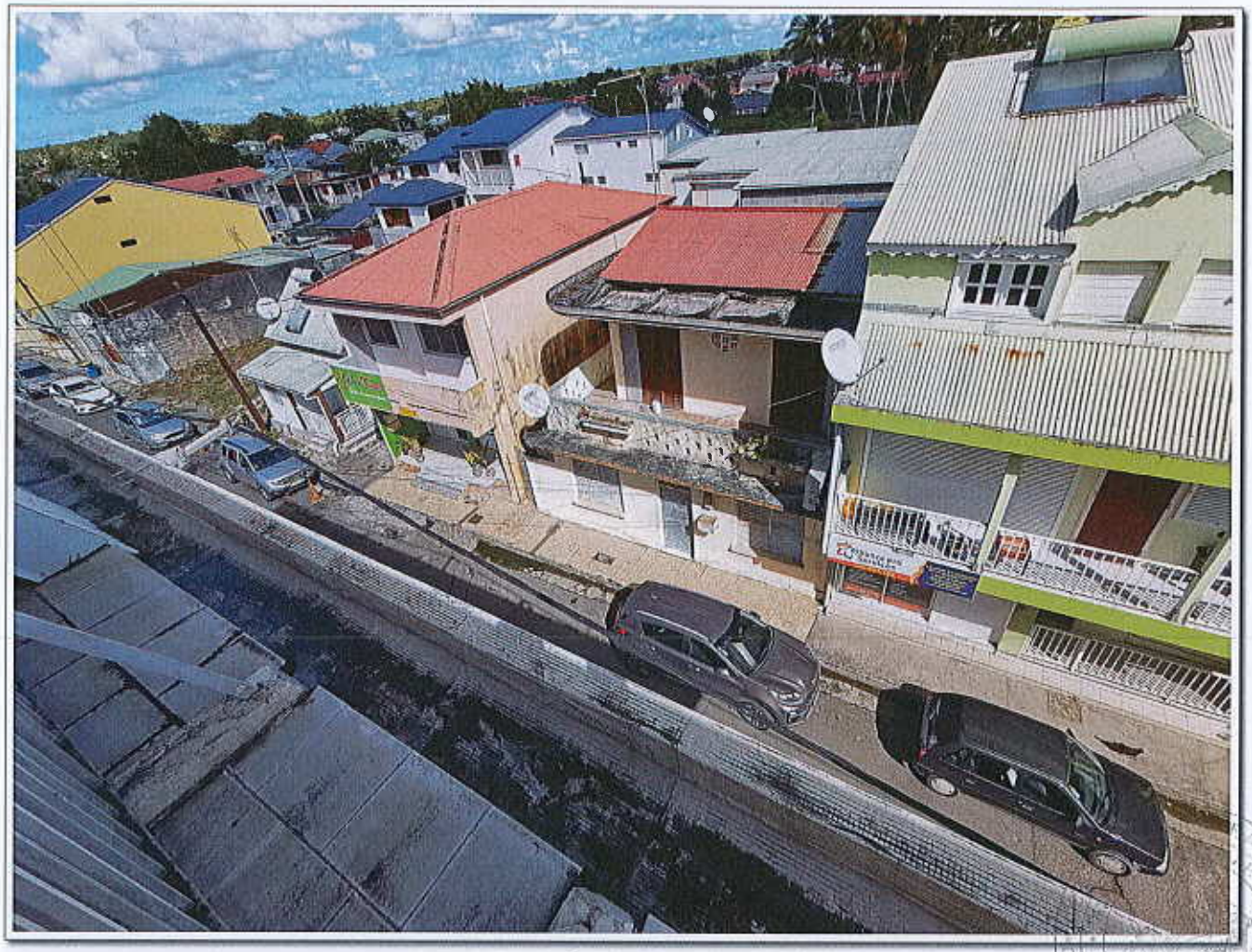
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 74



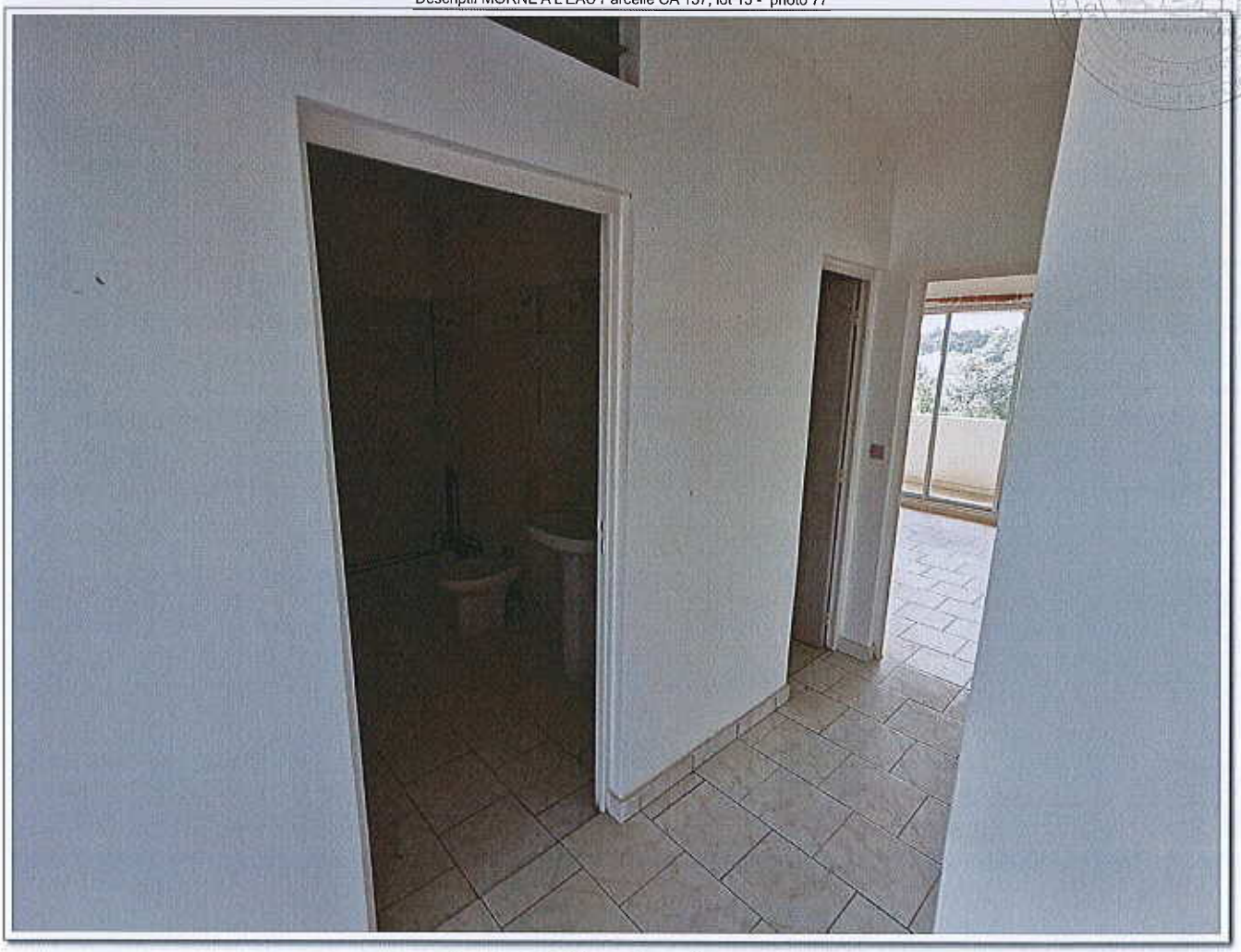
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 75



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 76



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 77



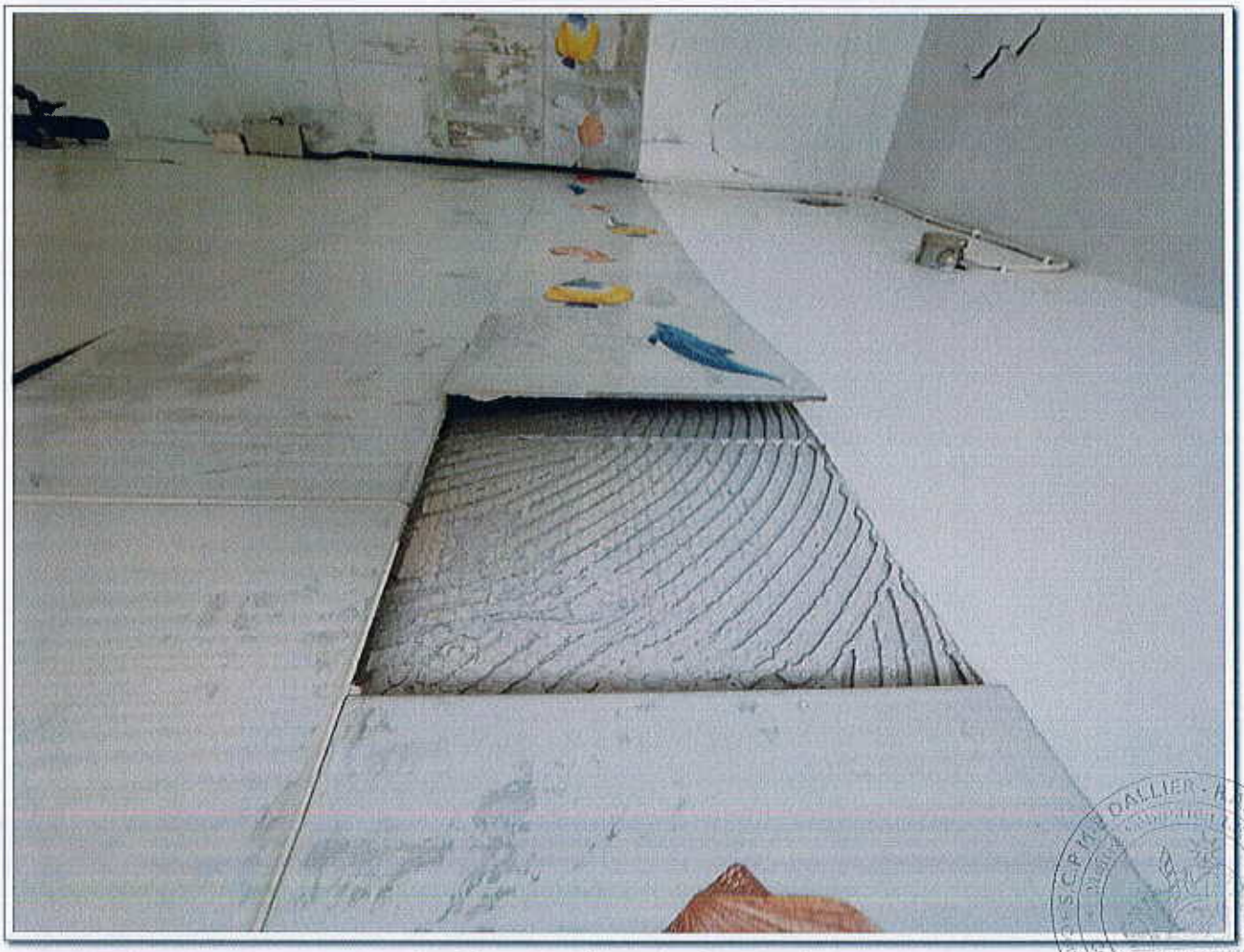
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 78

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 79

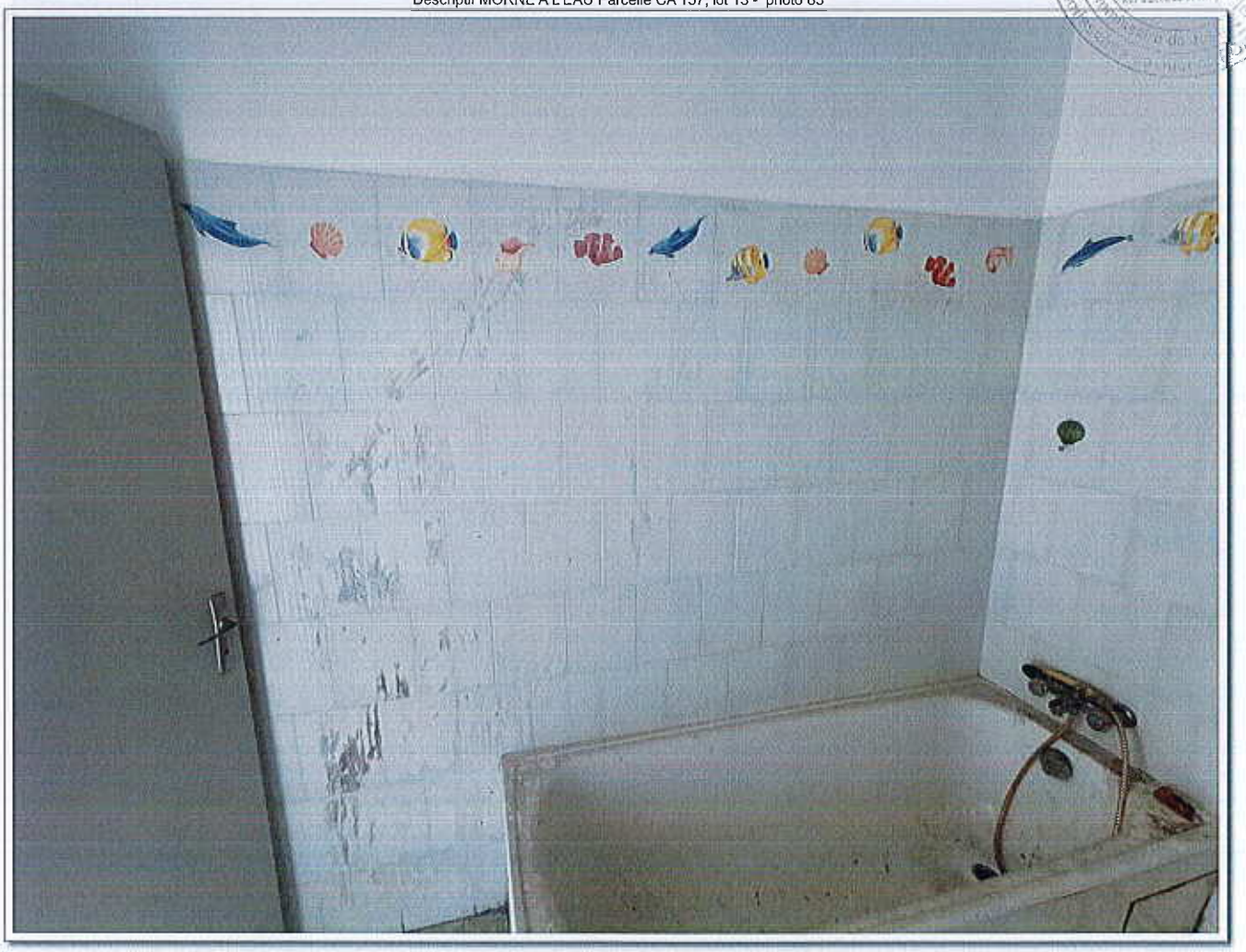
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 80

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 81

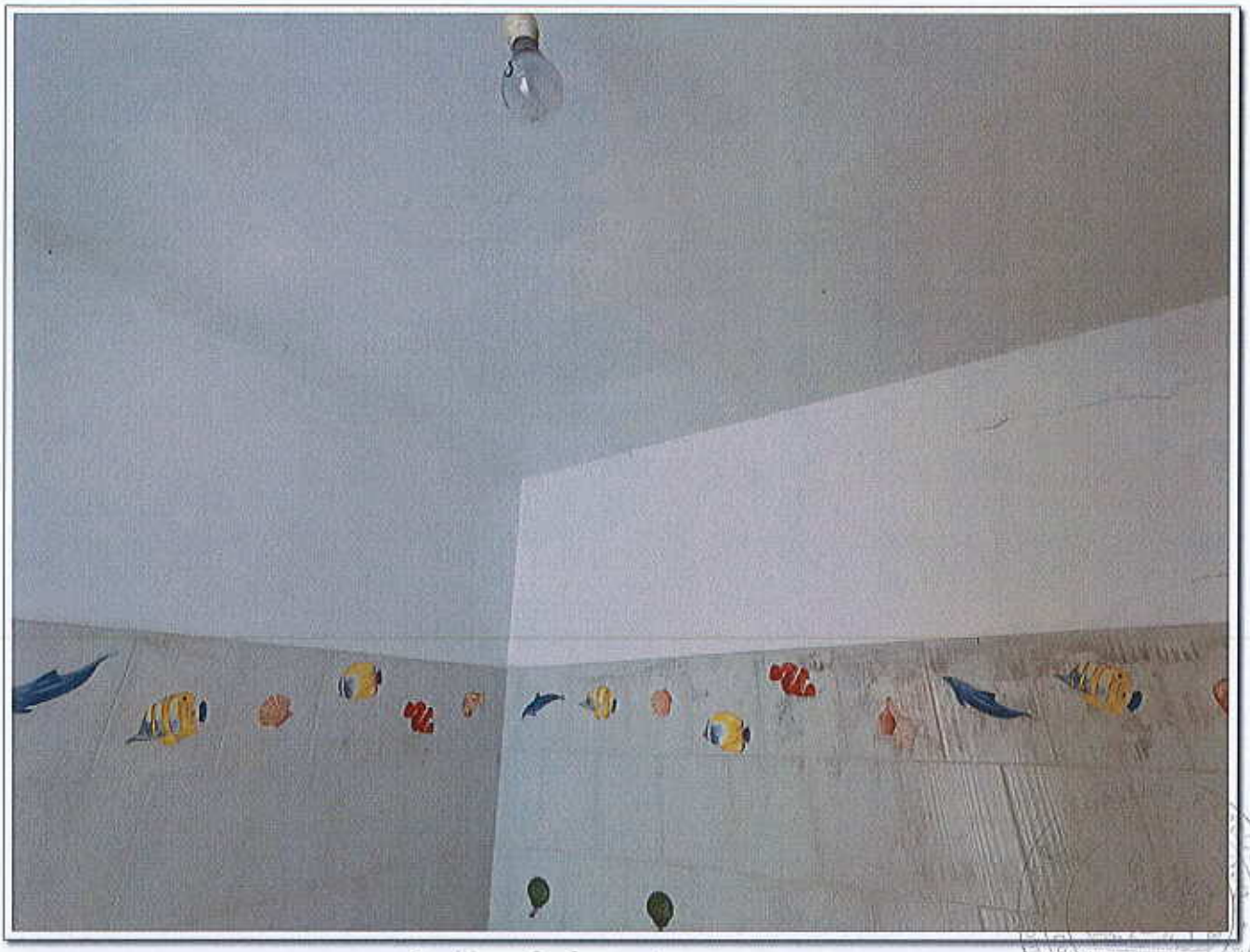
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 82



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 83

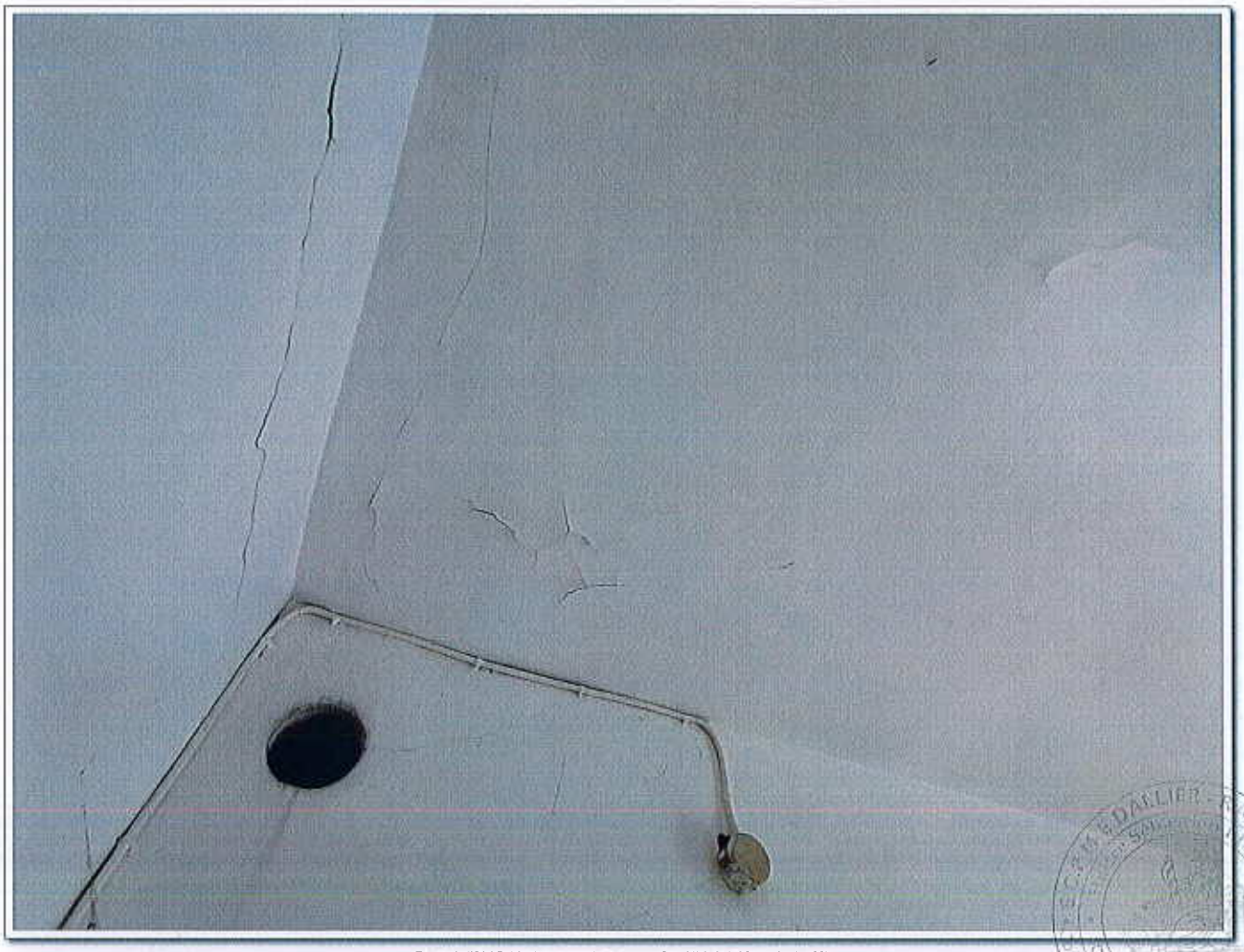


Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 84

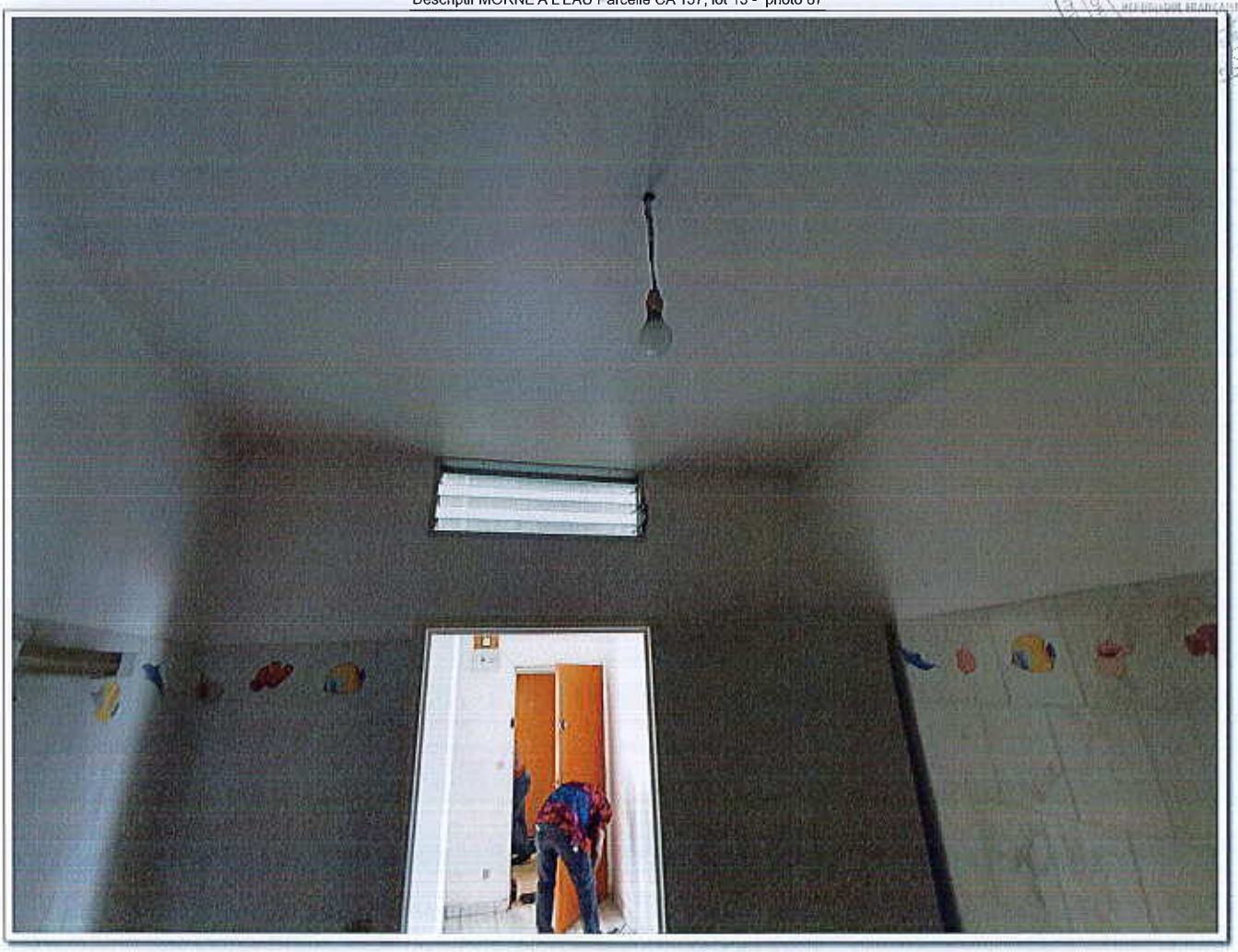


Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 85

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 86



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 87



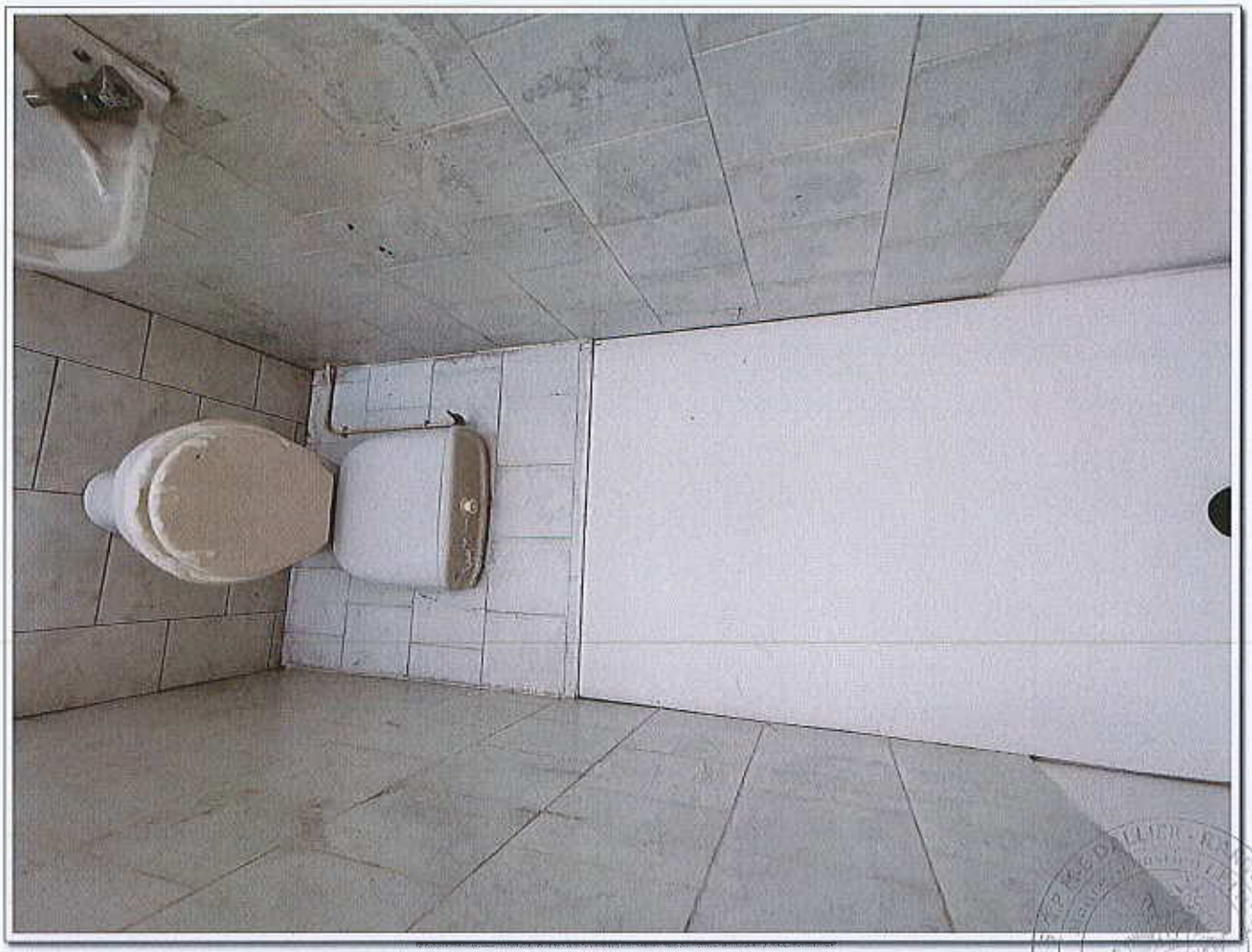
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 88

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 89

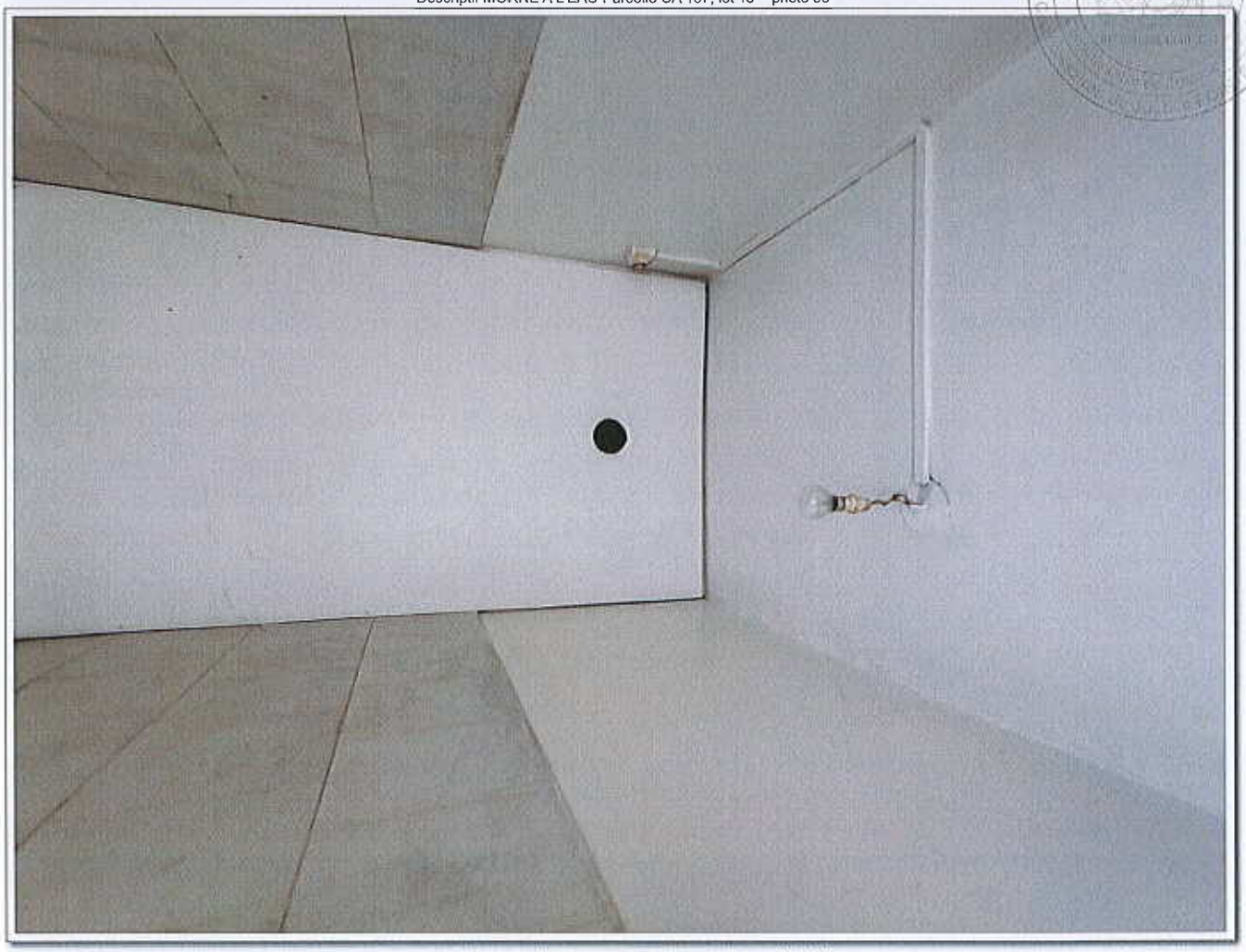
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 90

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 91

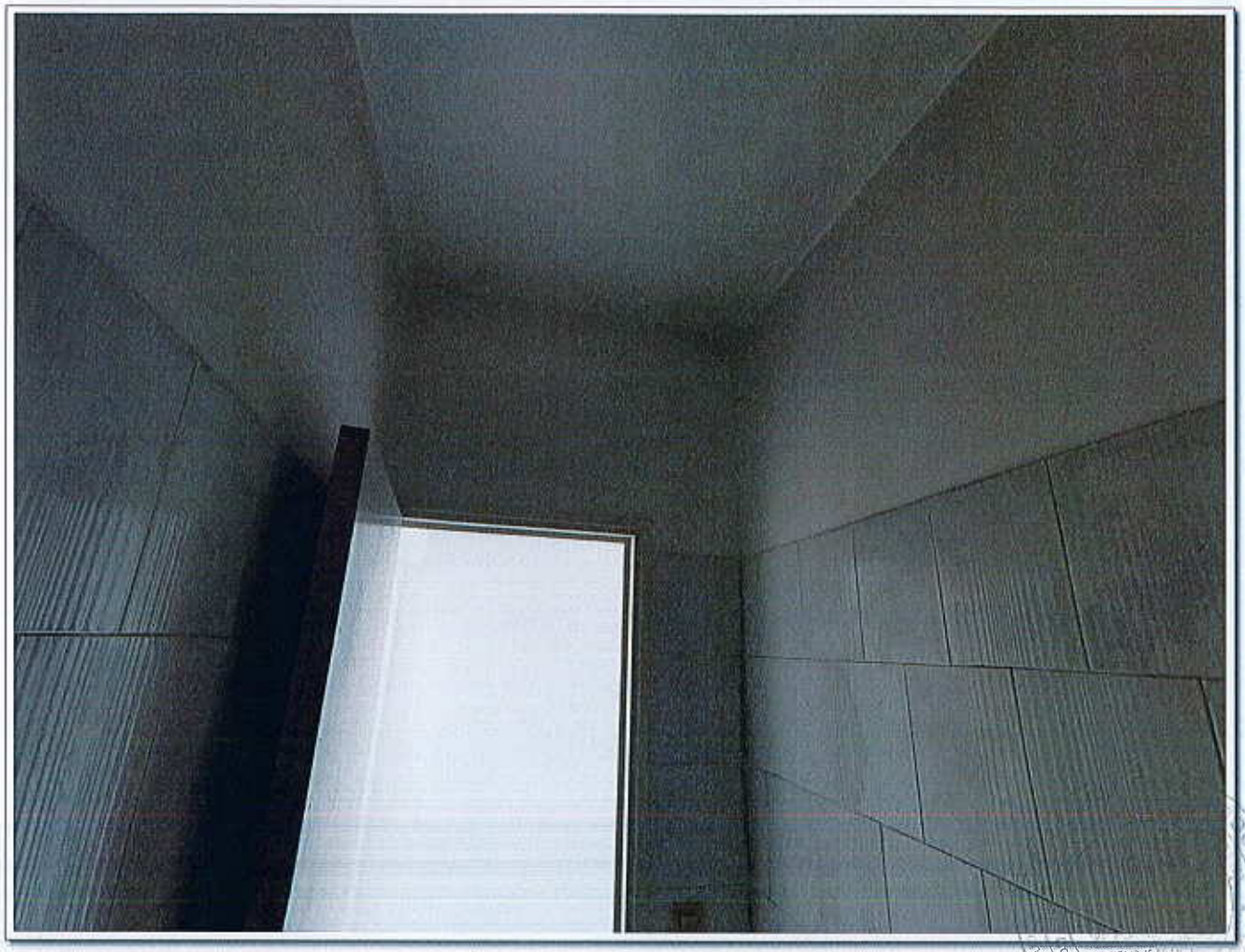
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 92



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 93



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 94

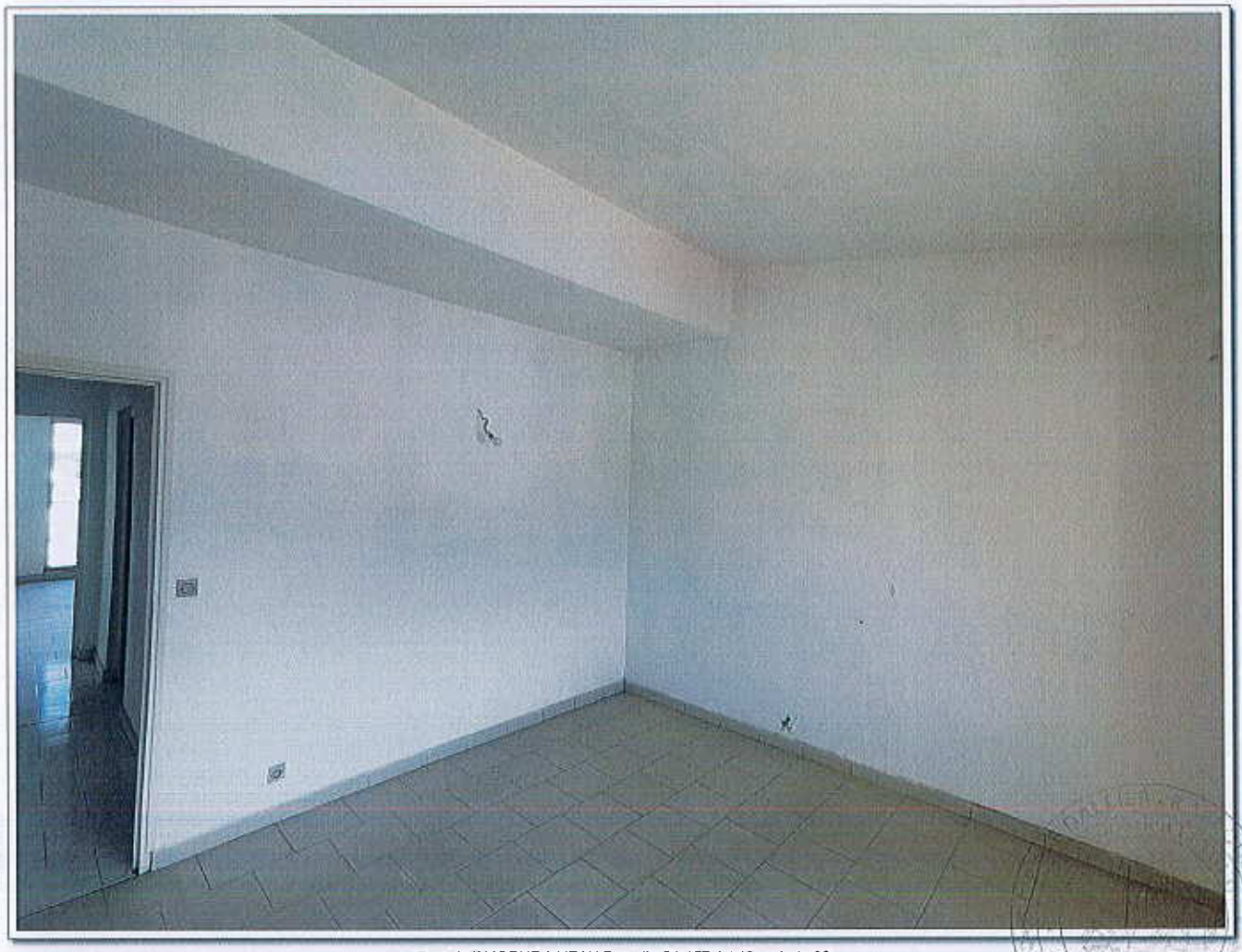


Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 95

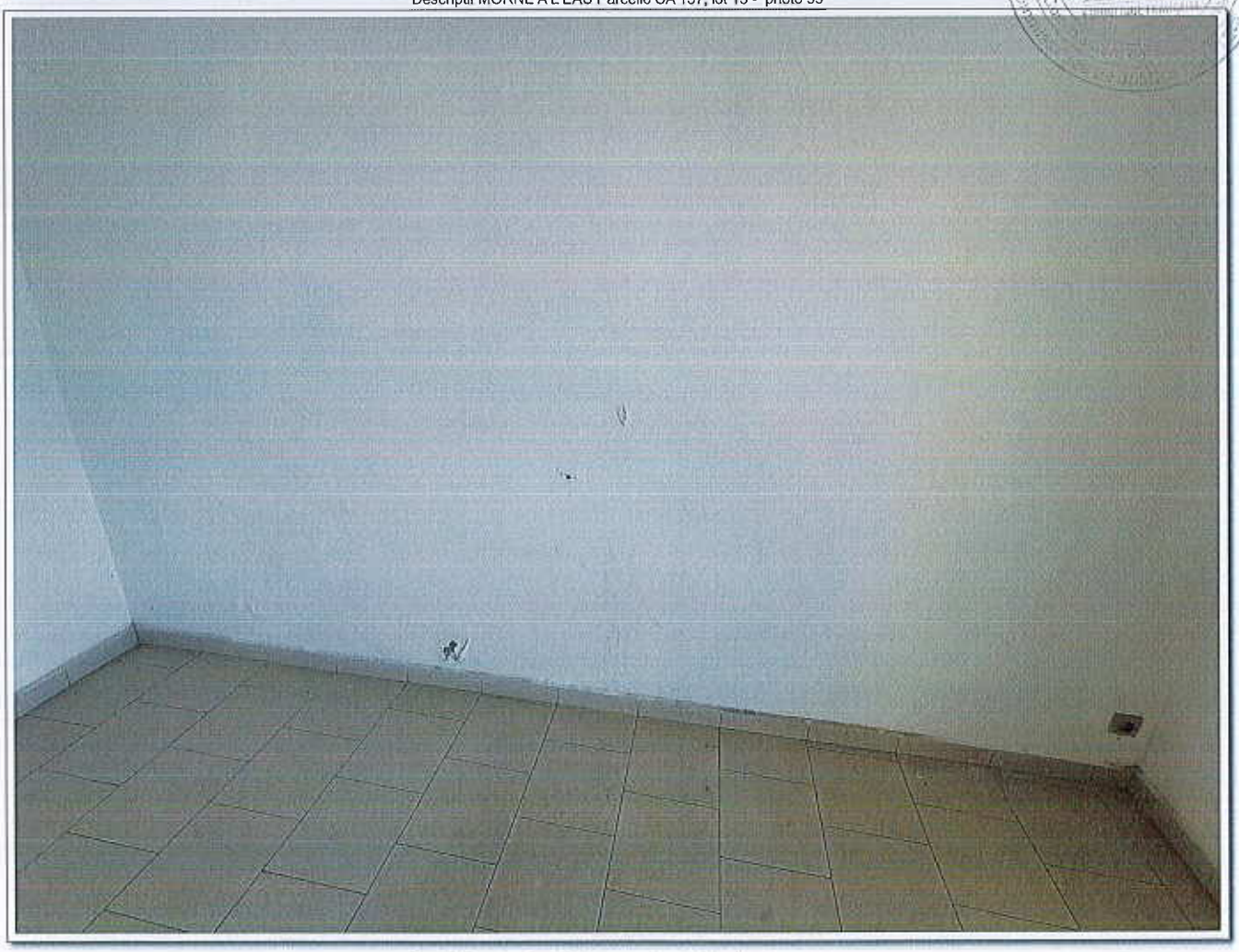
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 96

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 97

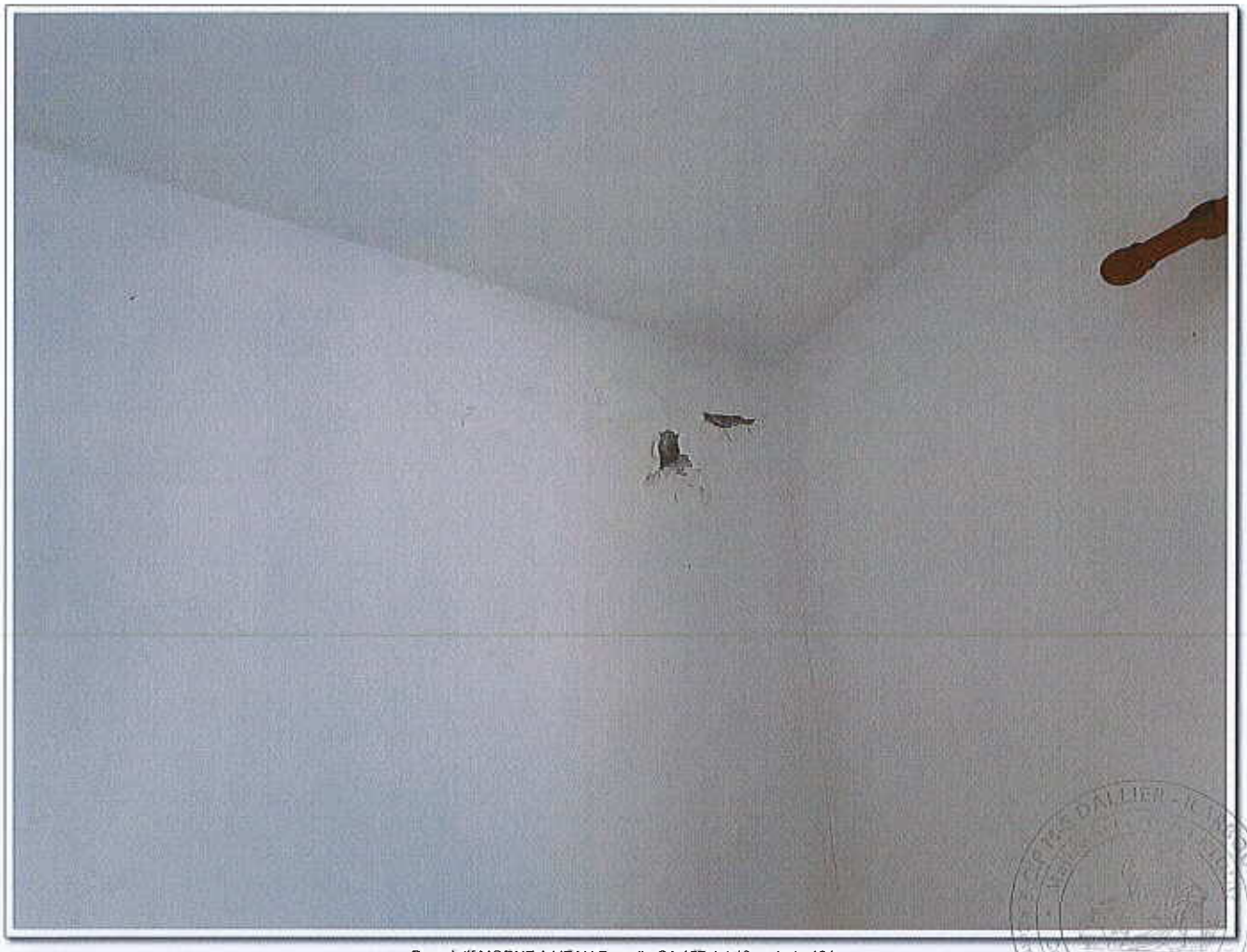
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 98



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 99



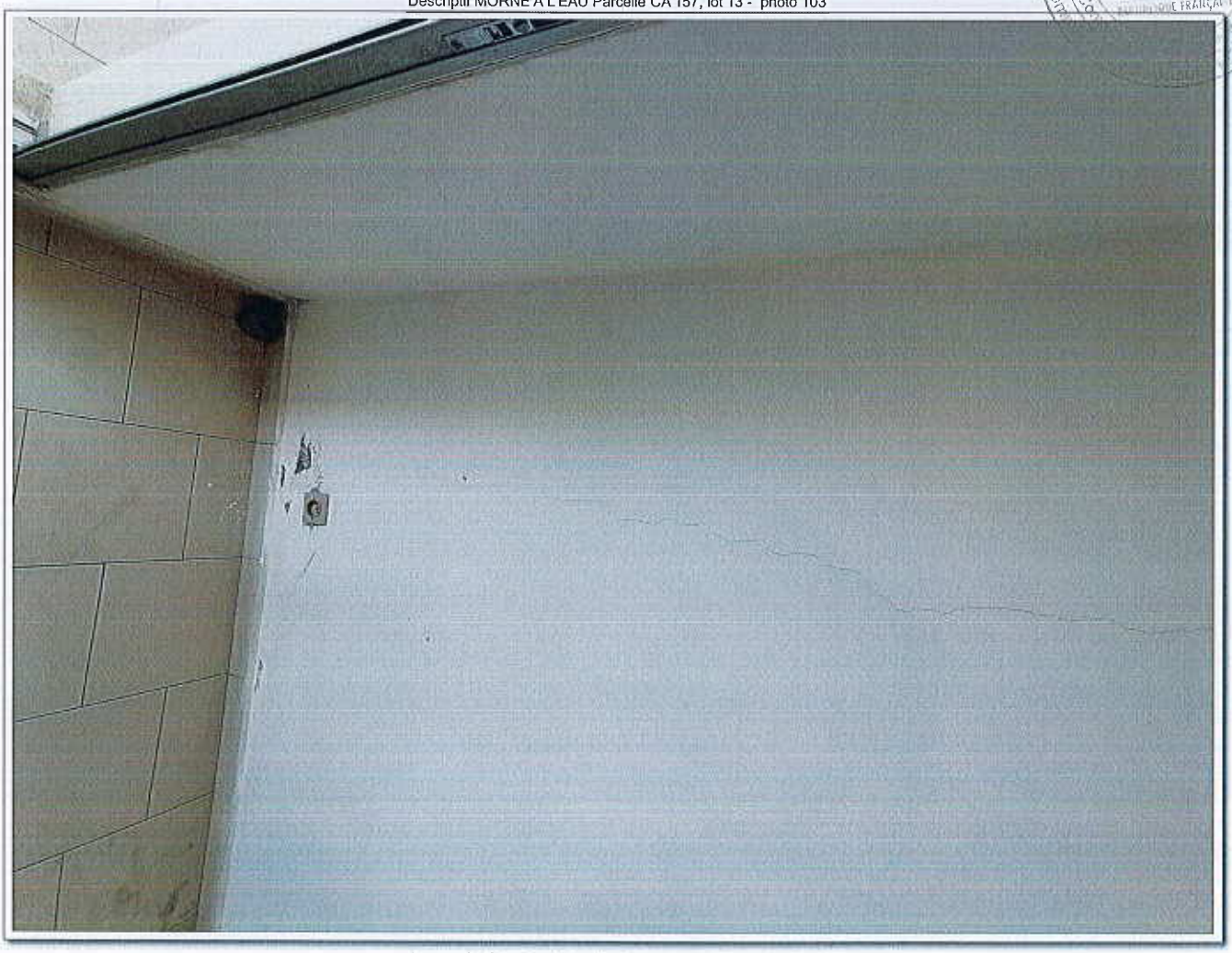
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 100



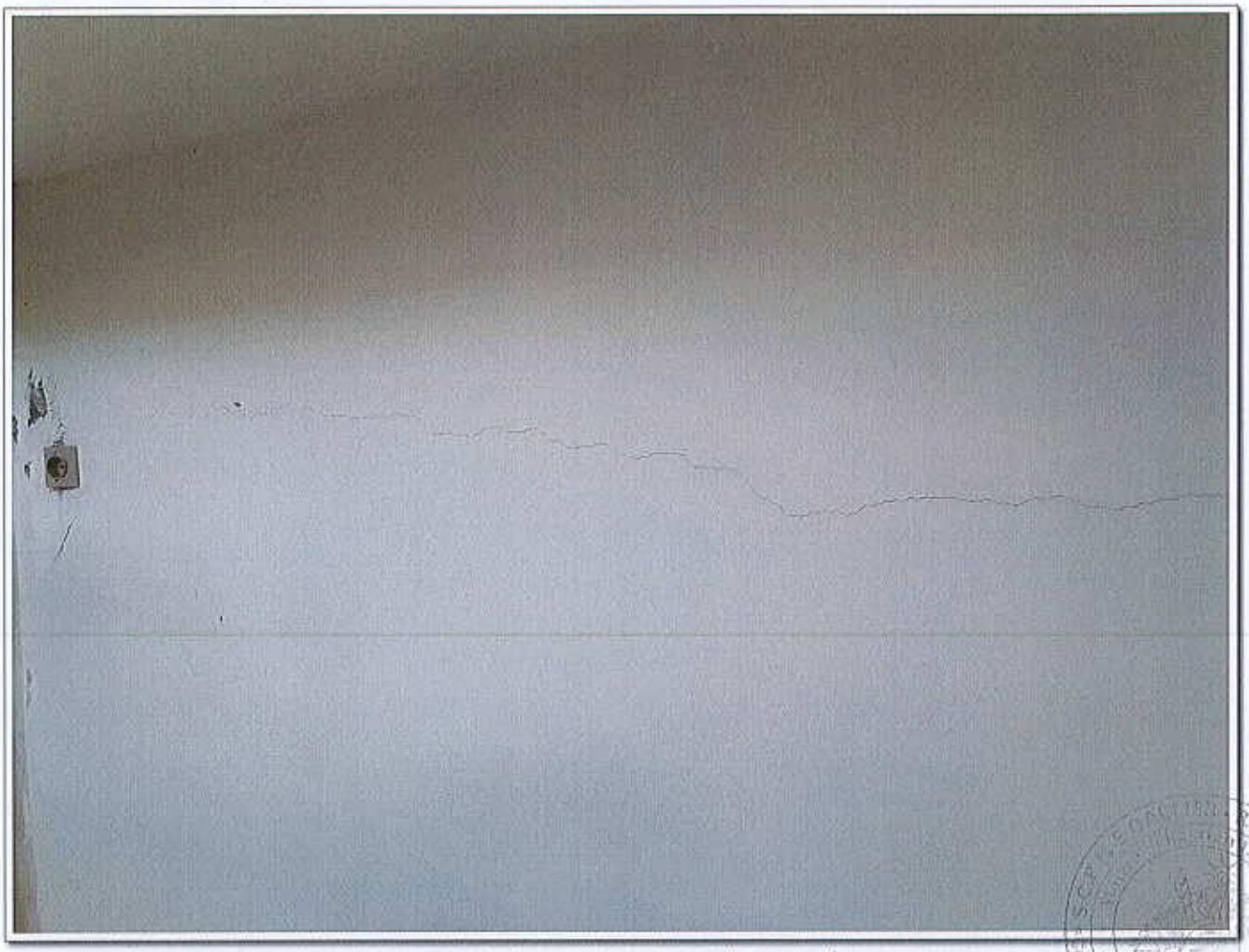
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 101

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 102

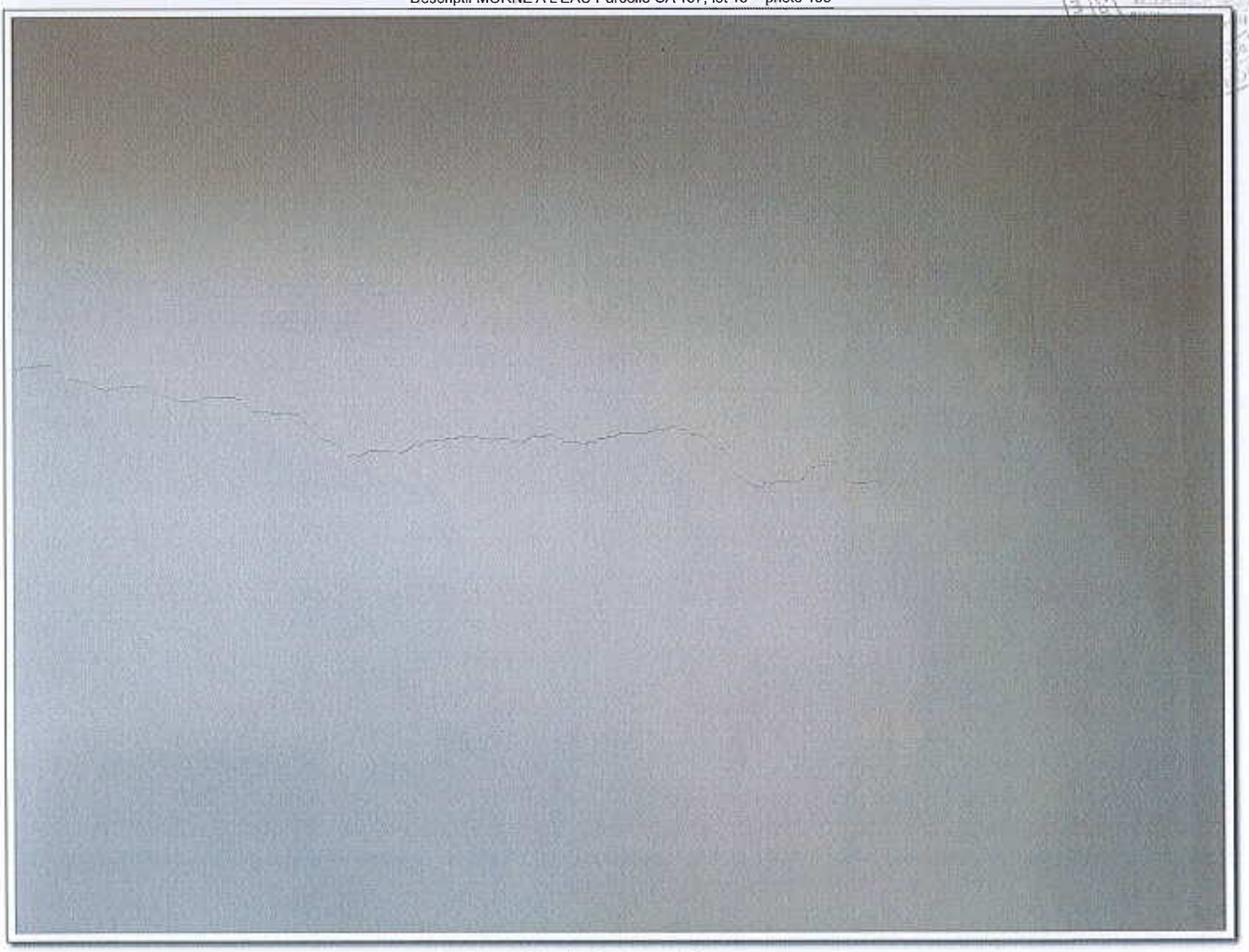
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 103



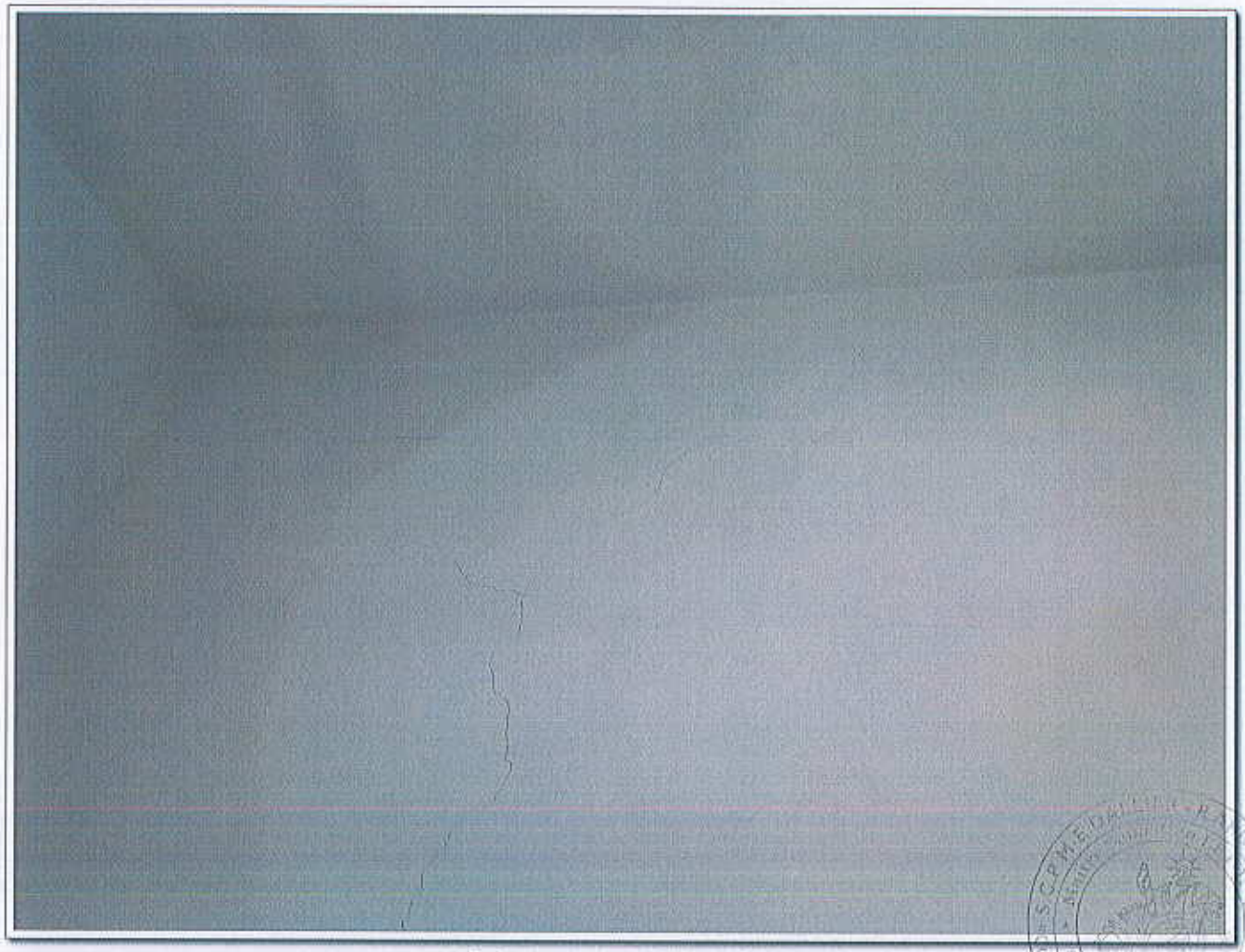
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 104



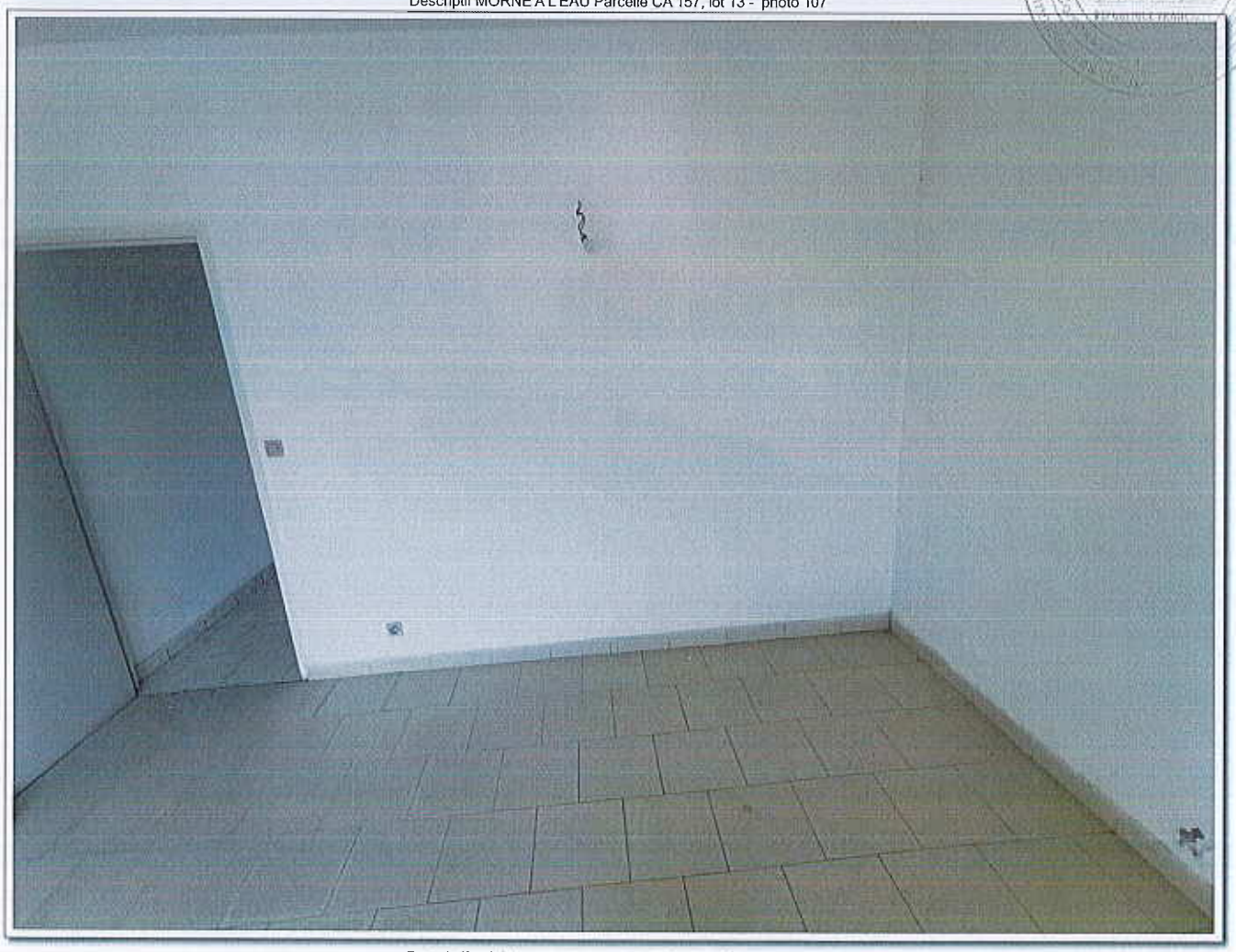
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 105



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 106



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 107

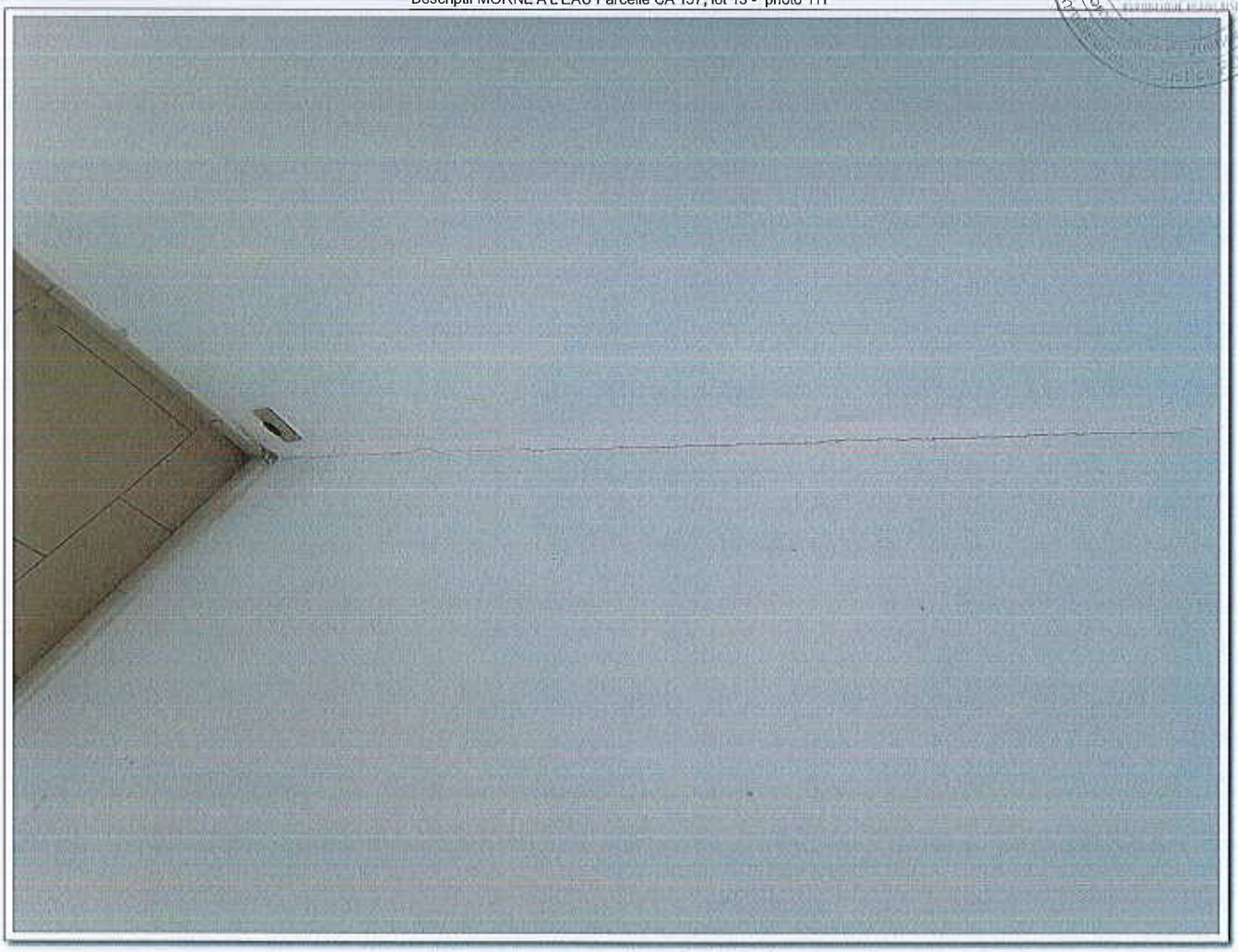


Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 108

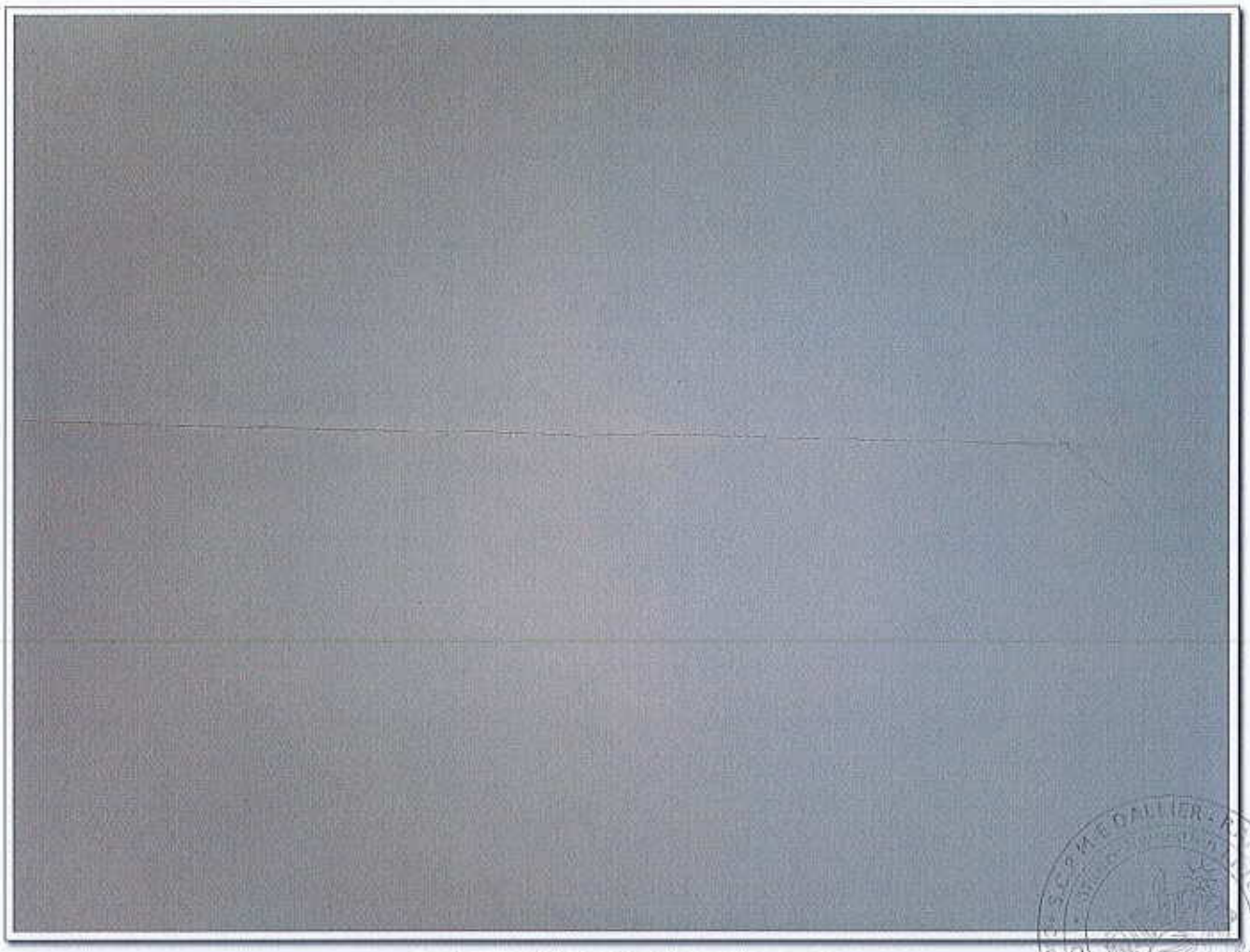
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 109

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 110

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 111

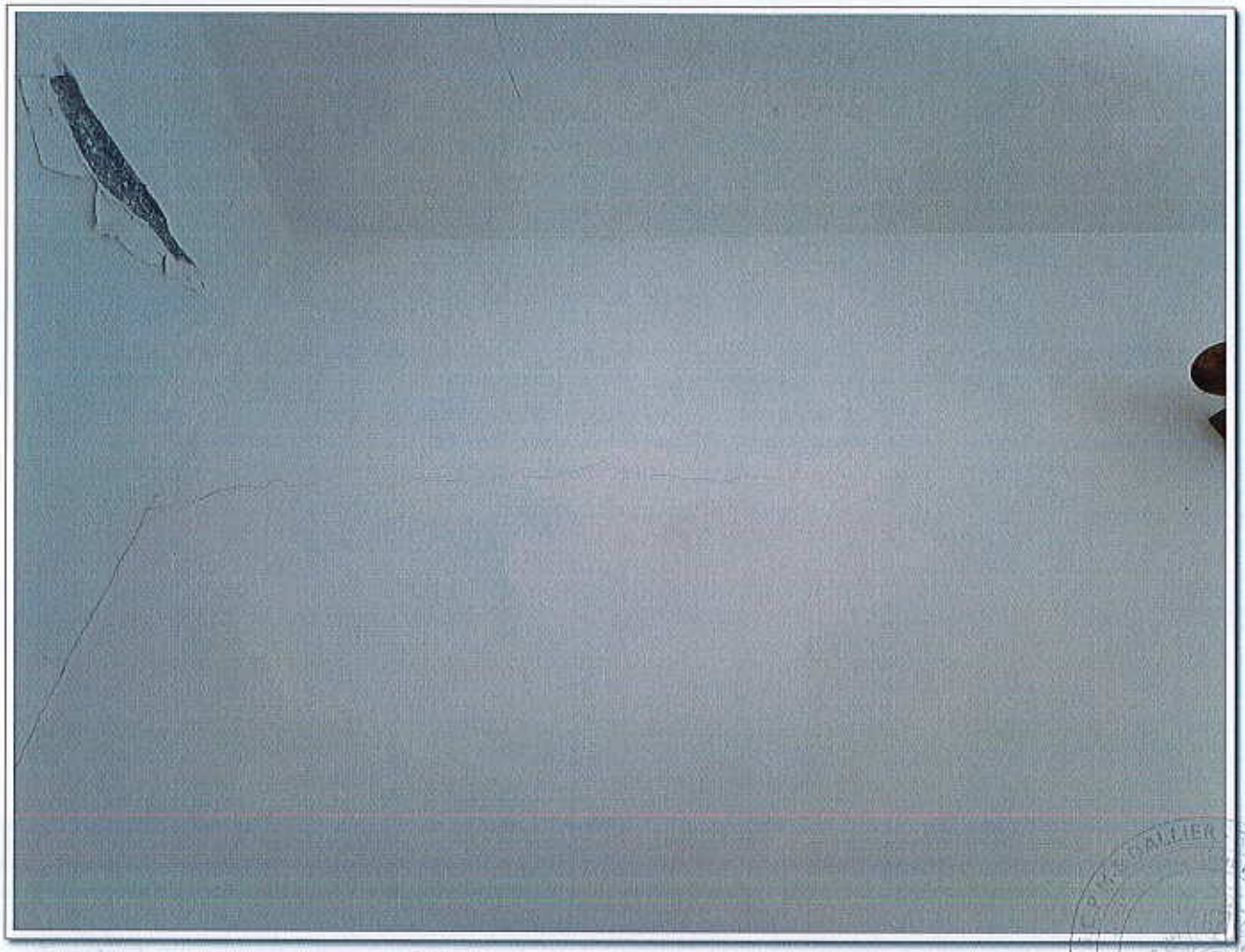


Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 112



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 113

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 114

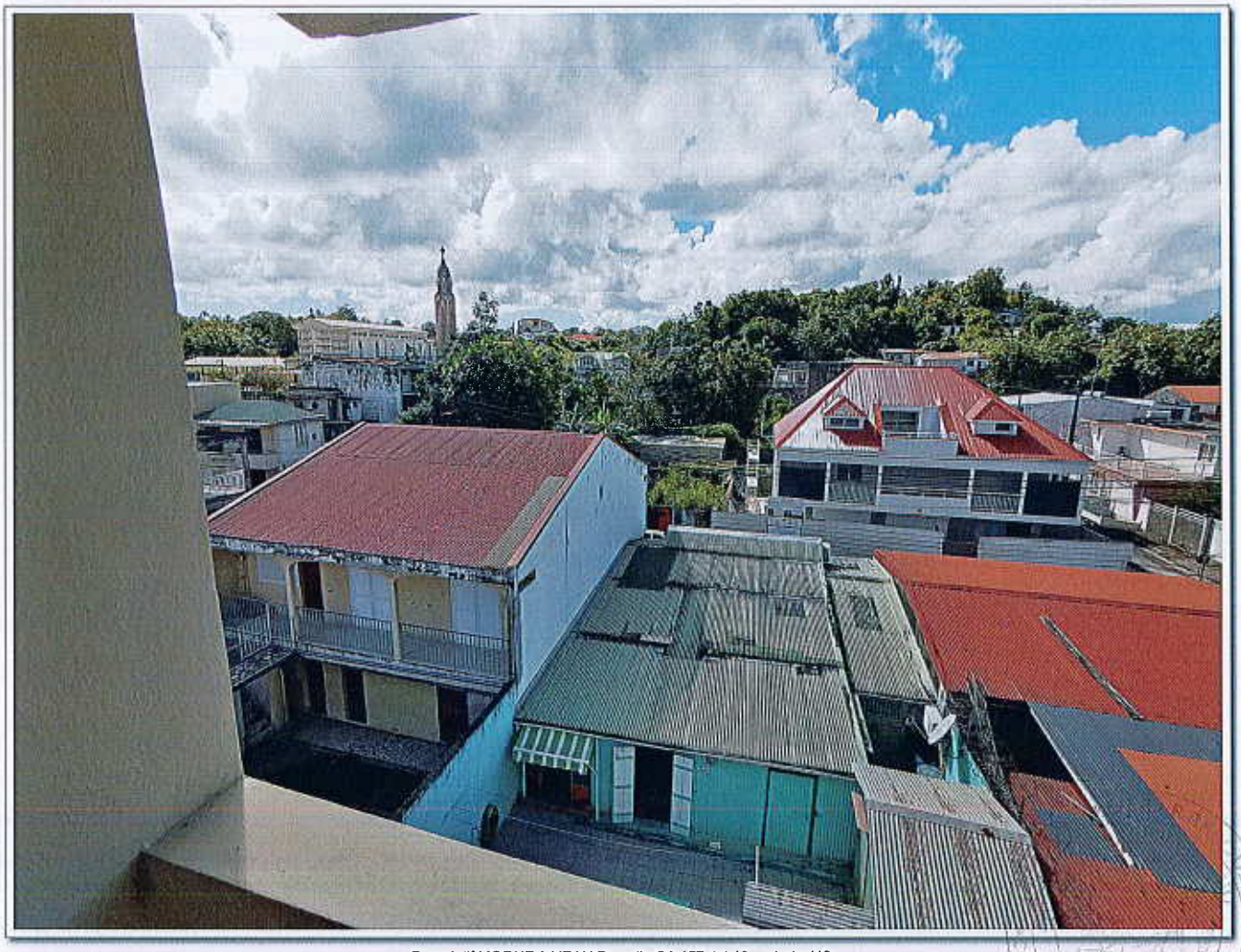


Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 115

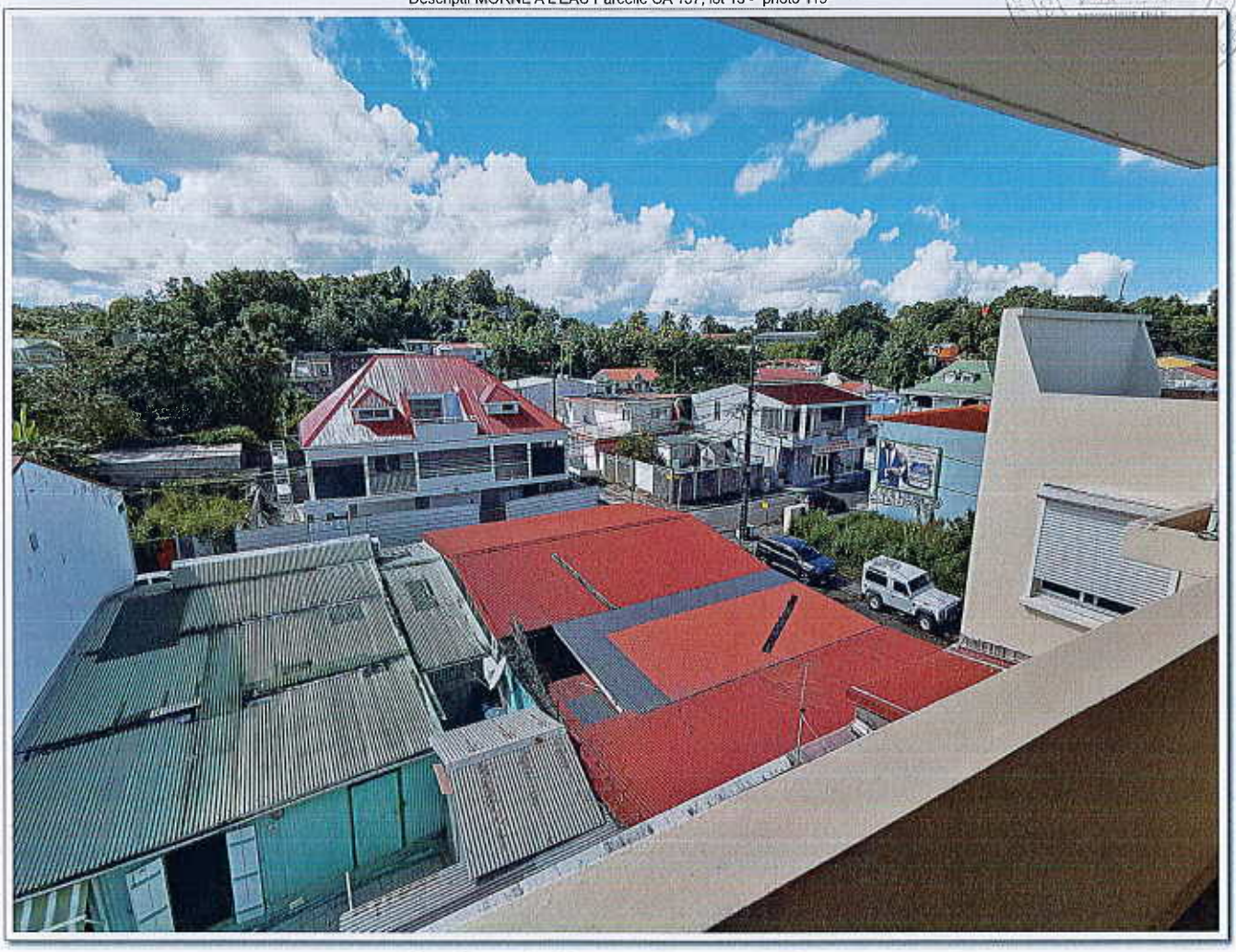
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 116

Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 117

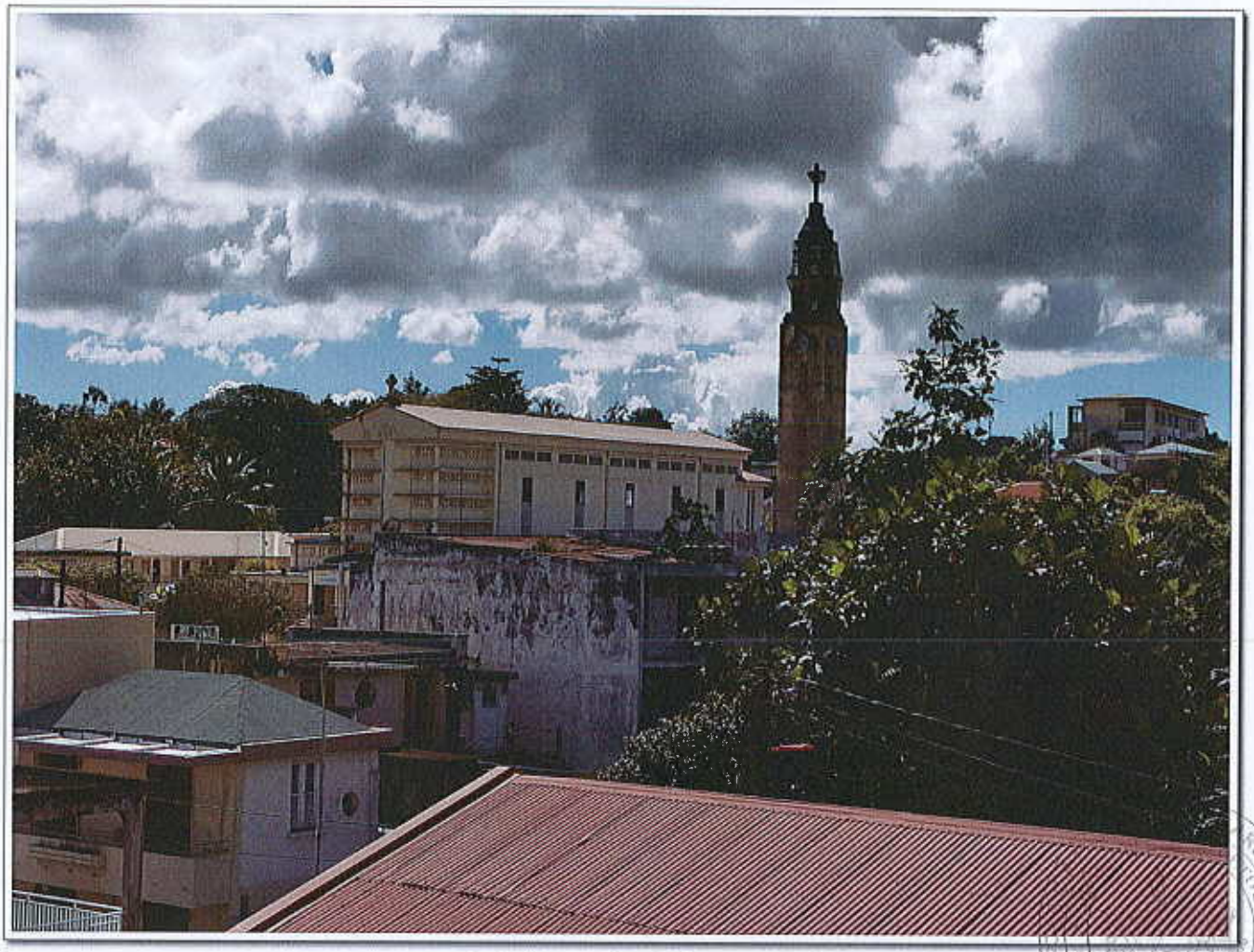
Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 118



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 119



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 120



Descriptif MORNE A L'EAU Parcelle CA 157, lot 13 - photo 121