

**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 TREIZE FEVRIER
DEUX MILLE VINGT CINQ

*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 :

Monsieur DERID Georges né le 15 janvier 1968 à POINTE A PITRE, Superviseur Aéroportuaire de nationalité Française demeurant 16 rue Paul CEZANNE, Clos de Morières à MORIERES LES AVIGNON (84310)

Ayant pour avocat constitué Me Louis-Raphaël MORTON de la SELARL SCP (SERVICES CONSEILS PLAIDOIRIES) MORTON & ASSOCIES, avocats au barreau de GUADELOUPE/ST MARTIN/ST BARTHELEMY, demeurant 30 rue Delgres 97100 POINTE A PITRE.

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un JUGEMENT contradictoire, rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de POINTE A PITRE en date du 17 mars 2023, précédemment signifié à parties,
- Un ARRET rendu par défaut par la Cour d'Appel de BASSE-TERRE en date du 25/07/2024
- 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 :

Une parcelle bâtie sur la commune de POINTE A PITRE (97100) située à l'angle des rues Sadi Carnot, ruelle Campegnon et rue Nozière, cadastrée section AK n°122

Ledit bien appartenant à :

Monsieur DERID Georges né le 15 janvier 1968 à POINTE A PITRE, Superviseur Aéroportuaire de nationalité Française demeurant 16 rue Paul CEZANNE, Clos de Morières à MORIERES LES AVIGNON (84310),

Madame DERID Elisa née le 01 juillet 1962 à POINTE A PITRE, de nationalité Française demeurant 26 Rue Louis Lamartine à POINTE A PITRE (97110),

Madame HENAULT Danièle né DERID le 03 juin 1966 à POINTE A PITRE, de nationalité Française demeurant 24 Rue du Champ de l'alouette à PARIS 13EME ARRONDISSEMENT (75013),

Tous trois ayants droits de Monsieur Epiphane Albert DERID décédé le 16 octobre 1989 aux Abymes.

- oo OO oo -

DESCRIPTION

Le 13 février 2025, je me suis transporté devant le bien immobilier ci-dessus désigné où je suis parvenu à 10 heures et 40,

En suivant, en illustrant mes opérations de 36 photographies que j'ai prises et qui sont ci-après annexées au présent procès-verbal, j'ai procédé au descriptif comme suit :

I – SITUATION ET ACCES :

Le bien immobilier est situé dans le cœur historique de POINTE A PITRE, tel qu'il ressort des cartes et des photographies aériennes obtenues sur le site internet www.geoportail.gouv.fr (**Annexes 1 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.

Photographies 1 à 4



II - DESCRIPTION :

La parcelle est entièrement bâtie. Cependant, un incendie a détruit l'ensemble des constructions.

Il ne reste qu'un tas de gravats calcinés et des murs en ruine.

L'état dans lequel se trouvent les constructions ne me permet pas de pénétrer sur la parcelle dans des conditions de sécurité suffisante. Je me contente donc de procéder à une description des lieux depuis la voie publique.

En tout état de cause, les constructions sont vouées à la destruction au vu de leur état ainsi que de l'arrêté rendu par le Maire de POINTE A PITRE en date du 17/02/2021 qui enjoint les propriétaires à « effectuer des travaux de démolition de l'immeuble qui représente un risque pour la sécurité et la salubrité publique ». Arrêté ci-joint en annexe (**Annexe 8**)

Dans ces conditions, il apparaît tout à fait inutile de procéder à une description des constructions.

En revanche, à la lecture de cet arrêté du 17/02/2021, l'adjudicataire aura l'obligation de procéder à la destruction de l'immeuble en ruine. Il paraît donc nécessaire d'informer les potentiels acquéreurs de la situation précise des lieux. En effet, les constructions bâties sur la parcelle AK 122, jouxtent les constructions des parcelles AK 114, AK 123 et AK 115, elles même en état de ruine avancé. Il est ainsi fort probable que des murs soient mitoyens, notamment le mur entre les parcelles AK 122 et AK 123. L'adjudicataire devra prendre toutes les mesures nécessaires avant la destruction comme s'adjoindre les services d'un géomètre. Chose qui ne m'a pas été possible de faire en raison des risques inévitables à l'état de ruine de l'immeuble. La destruction risque d'avoir des conséquences sur les constructions des parcelles voisines au vu de leur état.

Il est possible que des éléments en amiantes tels que des conduits en fibrociment soient présents dans les ruines. L'adjudicataire devra prendre toutes les mesures légales en la matière.

Le terrain formant cette parcelle AK 122 est parfaitement plat et forme un T donnant sur la rue Nozière, la rue Sadi Carnot et la ruelle Campenon.

Côté rue Nozière, la parcelle dispose d'une façade donnant sur la rue d'environ 11 mètres de long, selon la mesure prise sur le site GEOPORTAIL.GOUV. **Annexe 9**

Côte rue Sadi Carnot, la parcelle dispose d'une façade donnant sur la rue d'environ 8 mètres de long, selon la mesure prise sur le site GEOPORTAIL.GOUV. **Annexe 10**

Côté ruelle Campenon, la parcelle dispose d'une façade donnant sur la rue d'environ 32,75 mètres de long, selon la mesure prise sur le site GEOPORTAIL.GOUV. **Annexe 11**

Selon le site internet GEOPORTAIL.GOUV et le site CADASTRE.GOUV, la parcelle dispose d'une surface de 291 m². **Annexes 12 et 13**

Photographies 5 à 36



III – GENERALITES :

- **Etat d'occupation :**

La parcelle est inoccupée. Elle ne semble pas avoir fait l'objet de squat récent.

Ce après quoi, je me suis retiré
Fin des opérations : 10 heures et 50 minutes.

- **Informations Urbanisme**

Selon les informations obtenues sur le site GEOPORTAIL-URBANISME.GOUV.FR, la parcelle est classée en zone soumise à une servitude relatives aux monuments historiques (immeubles classés et inscrits, abords des monuments historiques - Pavillon L'Herminier). Fiche détaillée jointe en annexe **(Annexe 14)**. Cette fiche a un caractère purement informatif et ne peut pas être considérée comme document opposable.

Selon les informations obtenues sur le site internet de la ville POINTE A PITRE, le PLU de 2013 semble toujours en vigueur. Le plan de zonage indique que la parcelle AK 122 est en zone UA qui correspond au centre de POINTE A PITRE. **(Annexe 15)**

Les dispositions relatives à la zone UA du PLU de la commune de POINTEA PITRE sont jointes en annexe (sous réserve d'un PLU plus récent). **(Annexe 16)**

S'agissant des risques naturels, selon les informations obtenues sur le site PPRN971GUADELOUPE.FR, la parcelle ne souffre d'aucune contrainte particulière.

Fiche détaillée jointe en annexe **(Annexe 17)**. Cette fiche a un caractère purement informatif et ne peut pas être considérée comme document opposable.

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques de la commune de POINTE A PITRE auxquelles la parcelle est soumise sont jointes en annexe. **(Annexes 18 et 19)**

Tout l'archipel est classé en zone sismique (aléa fort).

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 5 pages, 36 photographies et 19 annexes, revêtus du sceau de mon Etude, pour servir et valoir ce que de droit.

Les 36 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.



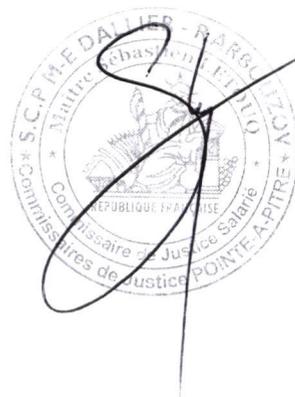
Les limites visibles du terrain, ci-dessus décrites, sont susceptibles de différer des limites réelles de la parcelle dont la vérification nécessite l'intervention d'un géomètre-expert.

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	/	10 min
Prestation hors site (rédaction, édition photographies mise en forme du PV)	2 heures	/
Durée totale de la prestation (durée du transport sur site A/R non facturée)	2 heures	10 min

COUT DE L'ACTE	EUROS
Emolument (Art. A.444-28 et A.444-46 3° C.com)	285,56
Emolument complémentaire (Art. A.444-18 C.com)	290,82
Frais de transport	
Sous-total HT	576,38
TVA 8,50 %	48,99
Total TTC (Maj. DOM incluse - Art. R444-58)	625,37

Maître Sébastien LETOUQ





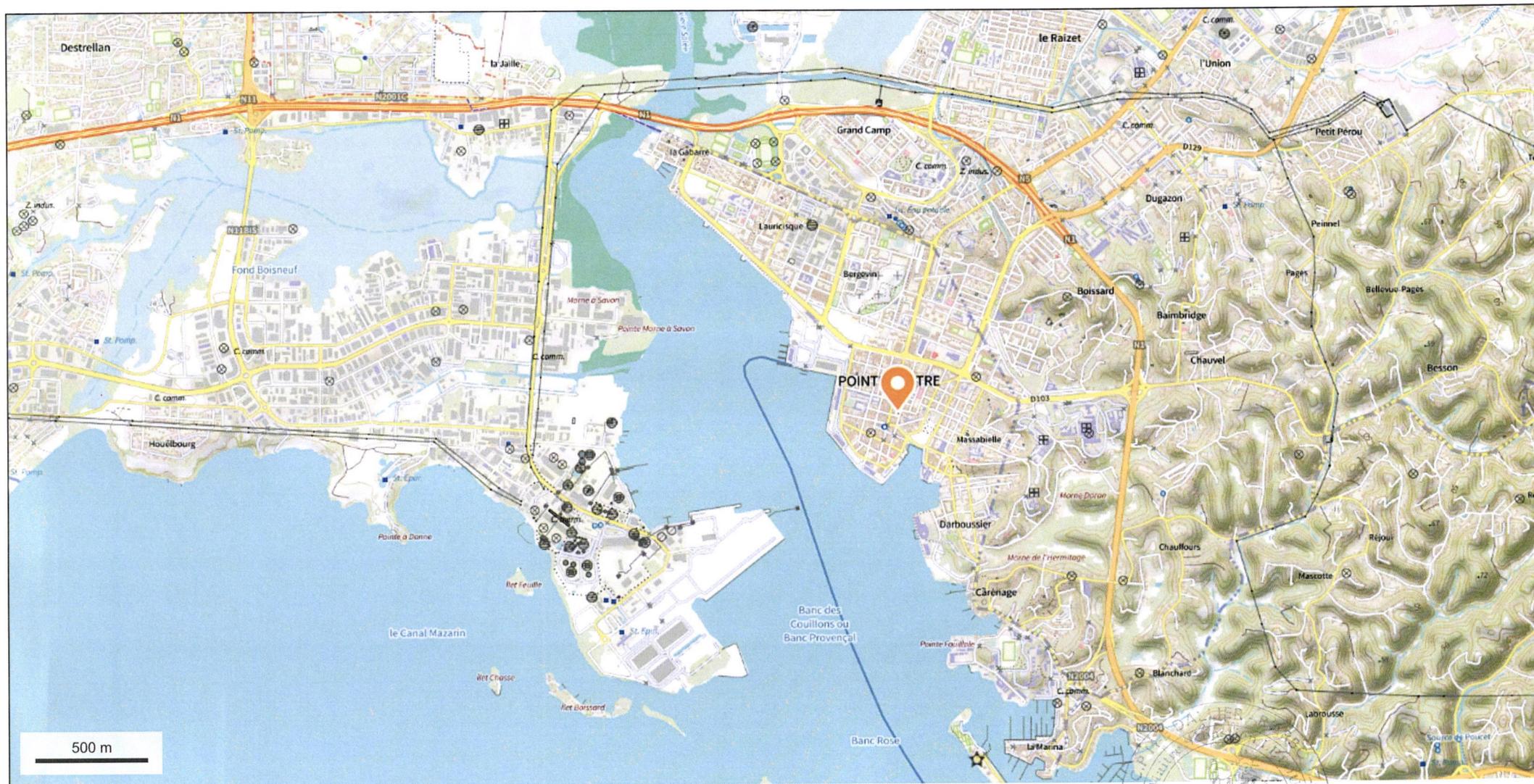
5 km

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

Longitude : 61° 28' 43" W
Latitude : 16° 12' 38" N



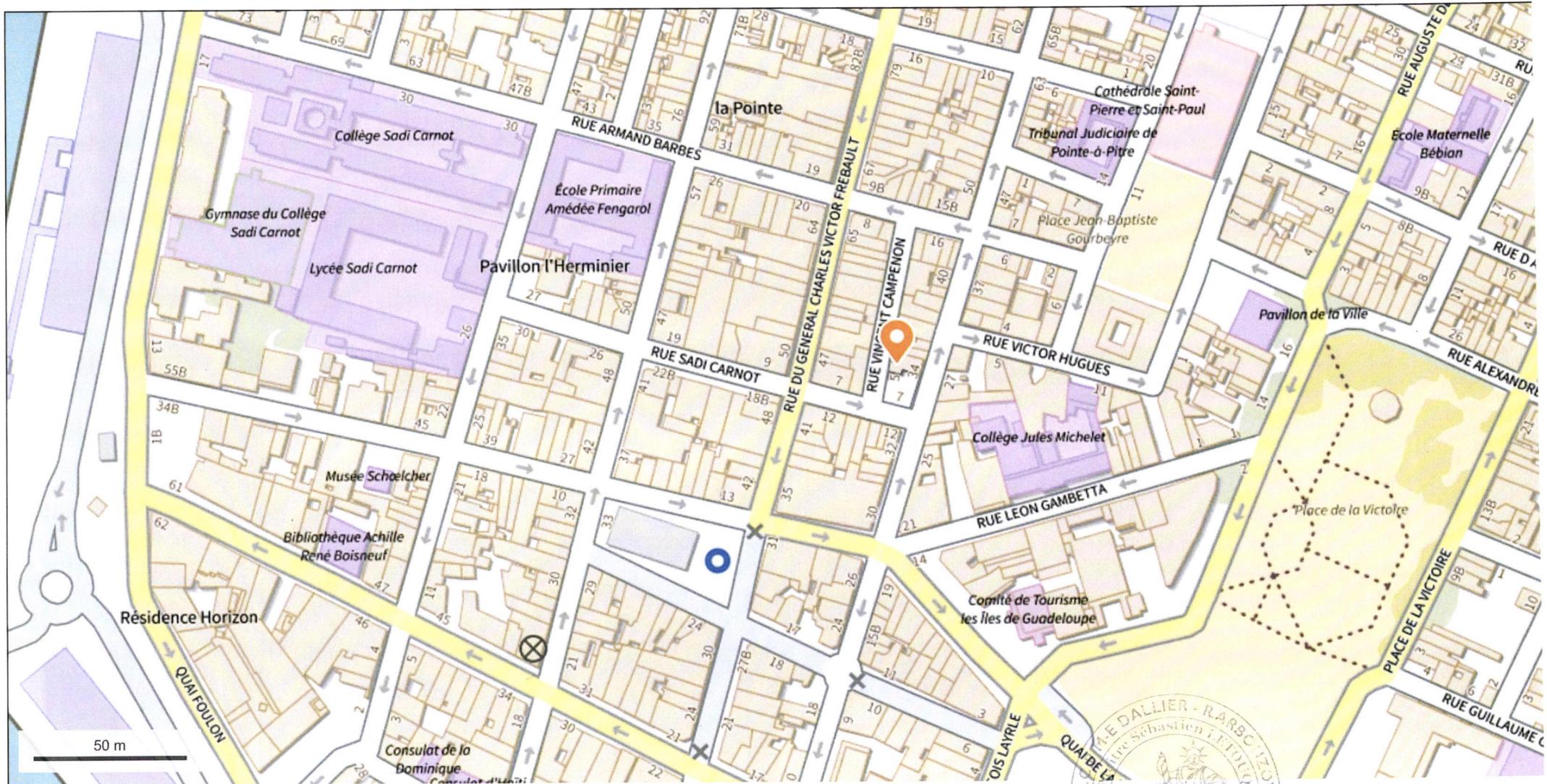
Anne 1



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

Longitude : 61° 31' 54" W
Latitude : 16° 14' 20" N





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

Longitude : 61° 32' 08" W
Latitude : 16° 14' 17" N

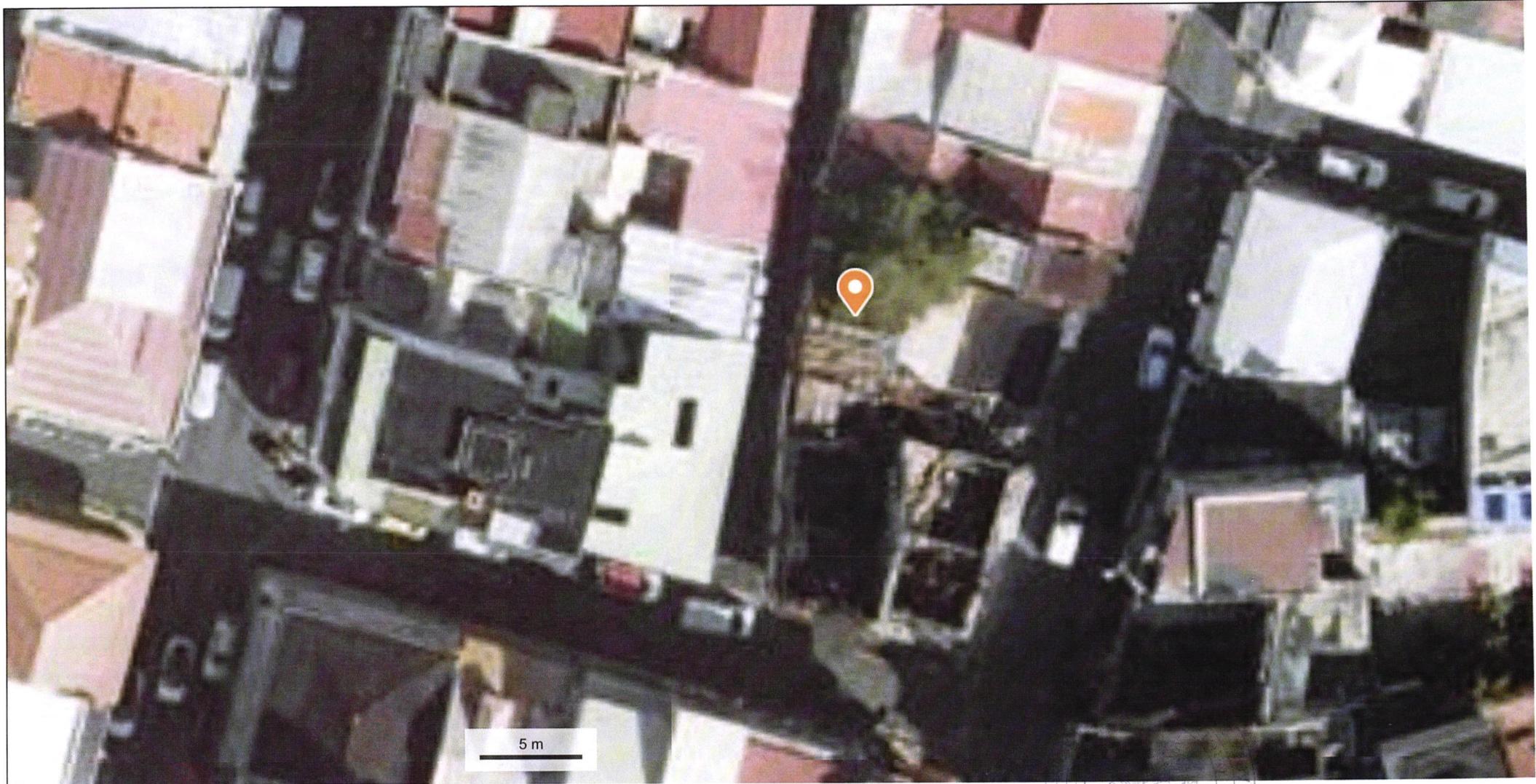




© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 32' 09" W
Latitude : 16° 14' 17" N





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

Longitude : 61° 32' 09" W
Latitude : 16° 14' 17" N





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

Longitude : 61° 32' 09" W
Latitude : 16° 14' 17" N



Annexe 6

Département :
GUADELOUPE

Commune :
POINTE A PITRE

Section : AK
Feuille : 000 AK 01

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

Date d'édition : 21/10/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

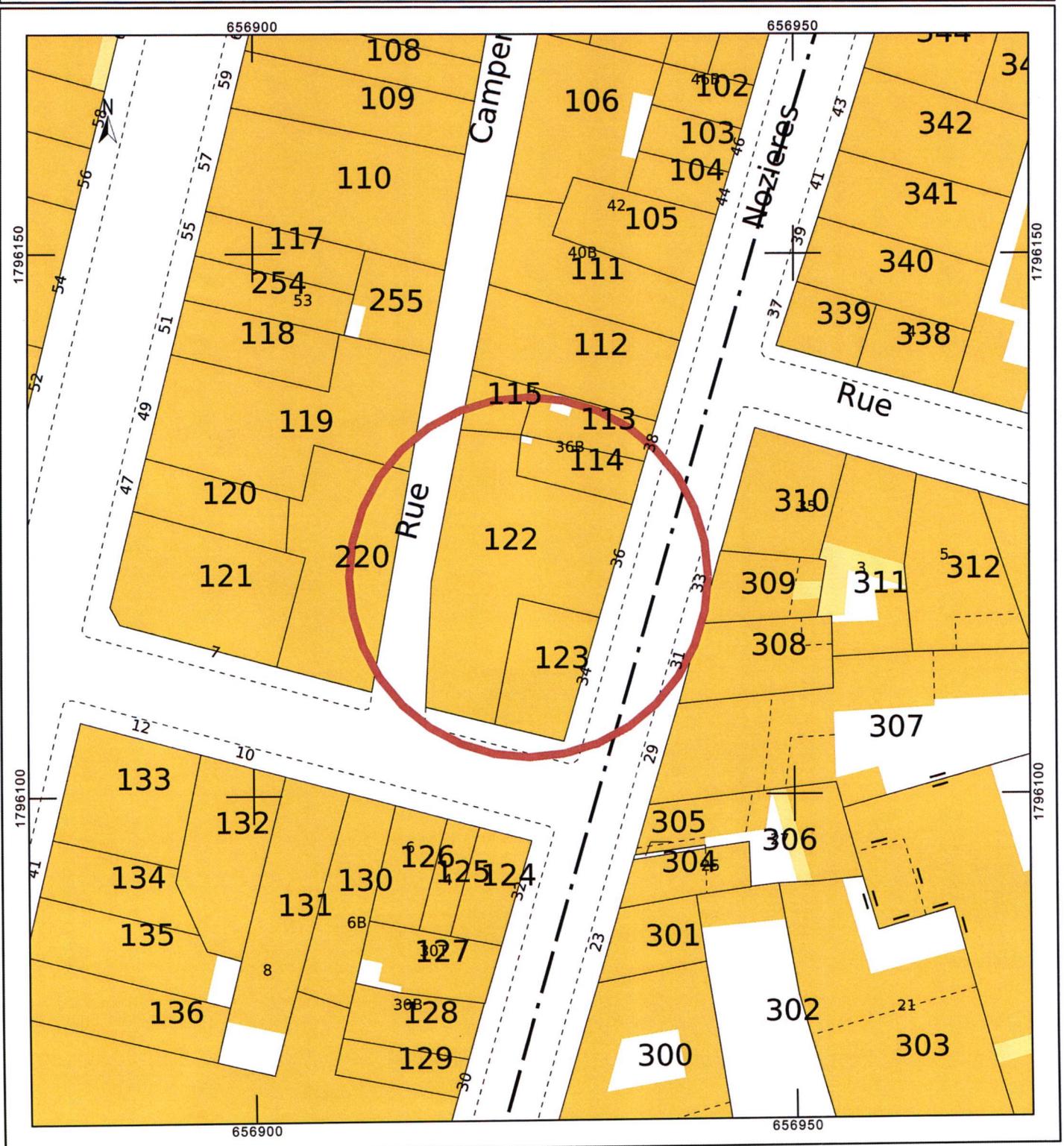
PLAN DE SITUATION



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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



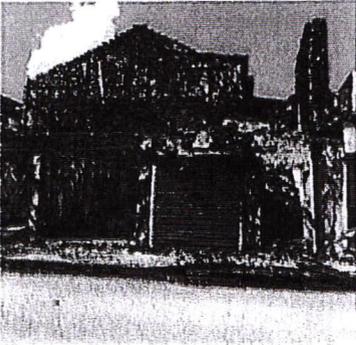


VILLE DE POINTE-A-PITRE
Région et Département de la Guadeloupe
Hôtel de Ville
Place des Martyrs de la Liberté, BP 111
97123 POINTE-A-PITRE Cedex



ARRETE
Portant mise en demeure d'effectuer des travaux de démolition d'un édifice suite à

S/D° URBANISME
HD/RPM/JD
Arrêté n° 2021 -05



Le Maire de Pointe-à-Pitre ;

- Vu** le Code général des Collectivités territoriales ;
- Vu** le Code d'Urbanisme, art. R 421-13 ;
- Vu** le Code de la Construction et de l'Habitation, art. L.511-1 à 6, L.521-1 à 4, L.541-1 à -6 ;
- Vu** les articles L.21, 21-2 et L. 511-1 du Code de la Sécurité intérieure ;
- Vu** le Règlement sanitaire départemental ;
- Vu** le procès-verbal de la Police municipale en date du 25 novembre 2021 ;
- Vu** l'urgence des travaux à effectuer ;
- CONSIDERANT** que l'immeuble ayant subi un incendie ne présente pas toutes les garanties pour la sécurité et la salubrité publiques ;

ARRETE

- ARTICLE 01 :** Il est enjoint aux consorts **DERID**, représentés par :
DERID Georges demeurant rue Paul Cézanne 84310 MORIERES LES AVIGNON
DERID Renée sis, 3, rue Sadi Carnot 97110 POINTE-A-PITRE,
DERID Elisa sis, 14, rue de Fontenay 92320 CHATILLON et
DERID Danielle sis, 24, du Champ de L'Alouette 75013 PARIS,
propriétaires en indivision d'un immeuble incendié situé au 36 rue de Nozières, à POINTE-A-PITRE (AK 122 - 291 m²) d'effectuer des travaux de démolition de l'immeuble qui représente un risque pour la sécurité et la salubrité publiques.
Les lieux doivent être sécurisés par la mise en place d'une clôture de 3m de hauteur en tôles ondulées, avec une ouverture sécurisée permettant un entretien régulier des lieux
- ARTICLE 02 :** Vu l'urgence, les travaux susvisés devront être réalisés dans un **délai d'un mois (1)** à compter de la notification du présent arrêté.
- ARTICLE 03 :** Il est interdit d'habiter et d'utiliser les lieux compte tenu des risques pour la sécurité publique.
- ARTICLE 04 :** Ampliation du présent arrêté sera déposée en Sous-Préfecture et notifiée aux propriétaires.
- ARTICLE 05 :** Les propriétaires disposent d'un **délai de recours de deux (2) mois** auprès de l'autorité municipale et (ou) du Tribunal administratif, à compter de la notification de l'arrêté.
- ARTICLE 06 :** Les Services communaux et Police municipale sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Pointe-à-Pitre, le 17 décembre 2021

Le Maire,

Harry DURIMEL



RF
Guadeloupe

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 13/01/2022
971-219711207-AI_004_2022-AI

TOUS LES FONDS DE CARTE

- Photographies aériennes
- Plan IGN
- Plan IGN J+1
- Plan IGN personnalisable
- Parcelles cadastrales
- Limites administratives
- Carte topographique IGN
- Cartes IGN classiques
- Carte du relief
- Cartes 1950



- OUTILS**
- 2 Outils principaux
 - Mesures
 - Mesurer une distance
 - Mesurer une surface
 - Établir un profil altimétrique
 - Calculer une isochrone
 - Mesurer un azimut
 - Importer des données
 - Signaler une anomalie dans les données

Données cartographiques : IGN



Annexes

TOUS LES FONDS DE CARTE



Photographies aériennes



Plan IGN



Plan IGN J+1



Plan IGN personnalisable



Parcelles cadastrales



Limites administratives



Carte topographique IGN



Cartes IGN classiques



Carte du relief



Cartes 1950



OUTILS

- Outils principaux
- Mesures
 - Mesurer une distance
 - Mesurer une surface
 - Établir un profil altimétrique
 - Calculer une isochrone
 - Mesurer un azimut
- Importer des données
- Signaler une anomalie dans les données

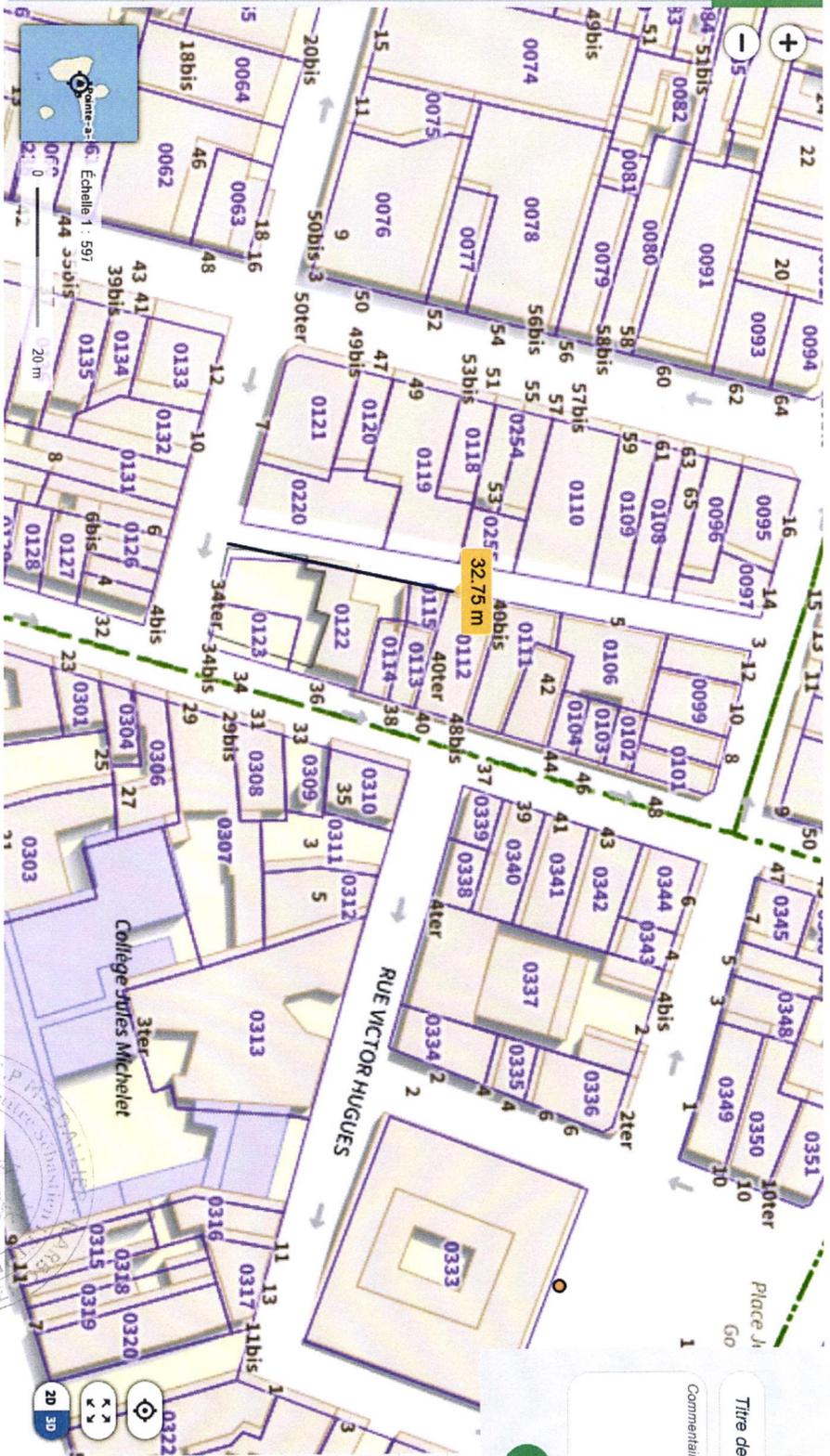
Données cartographiques : © IGN



Annexe 10

TOUTS LES FONDS DE CARTE

- Photographies aériennes
- Plan IGN
- Parcelles cadastrales
- Carte topographique IGN
- Cartes IGN classiques
- Cartes 1950
- Photographies aériennes
- Plan IGN personnalisable
- Limites administratives
- Cartes IGN classiques
- Cartes 1950



Données cartographiques : © IGN



Anne 11

IMPRESSION

Titre de votre carte

Commentaire de votre carte

IMPRIMER

isochrone

Mesurer un azimuth

Importer des données

Signaler une anomalie dans les données



Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : **POINTE A PITRE (971)**.

Références de la parcelle 000 AK 122

Référence cadastrale de la parcelle

000 AK 122

Contenance cadastrale

291 mètres carrés

Adresse

**36 RUE DE NOZIERES
97110 POINTE A PITRE**



Annex 12

TOUS LES FONDS DE CARTE



Photographies aériennes



Plan IGN



Plan IGN J+1



Plan IGN personnalisable



Parcelles cadastrales



Limites administratives



Carte topographique IGN



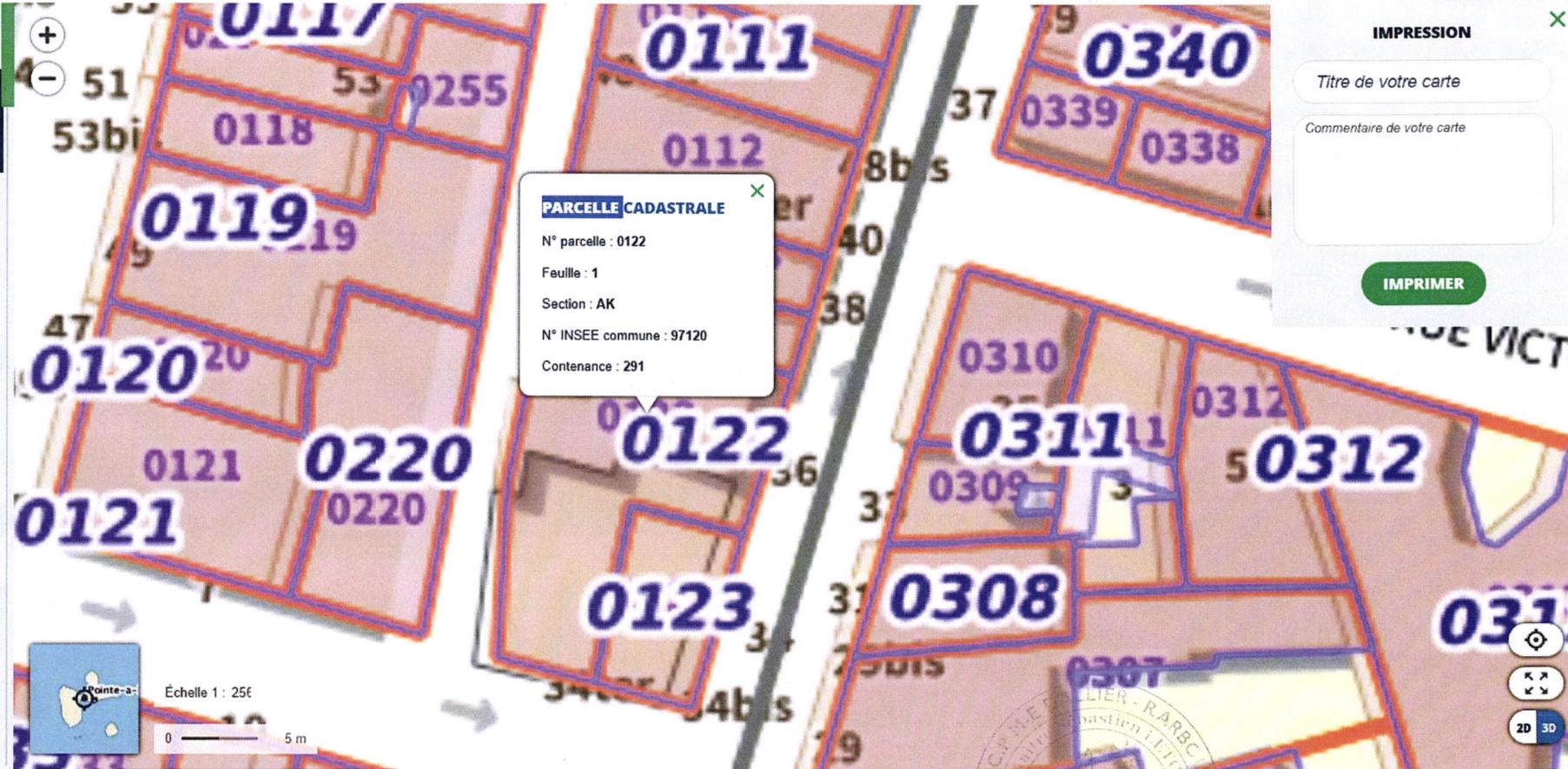
Cartes IGN classiques



Carte du relief



Cartes 1950



IMPRESSION

Titre de votre carte

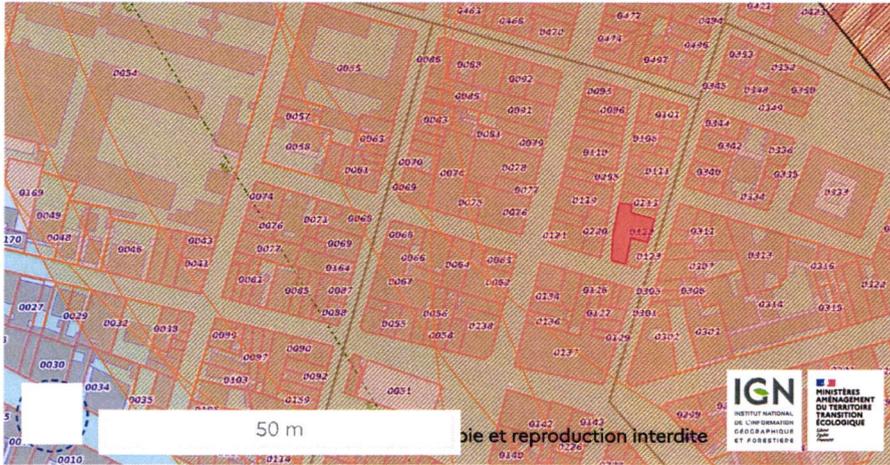
Commentaire de votre carte

IMPRIMER



Annexe 13

FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE



Références cadastrales

Département : 97

Commune : Pointe-à-Pitre

Code Insee : 97120

Section : AK

Feuille : 1

Numéro de parcelle : 0122

Contenance : 291 m²

Légende

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE



Servitudes relatives aux monuments historiques (immeubles classés et inscrits, abords des monuments historiques) (AC1)
Pavillon L'Herminier

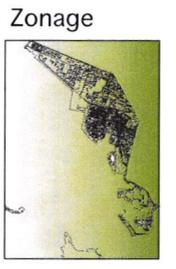
NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable

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



Annexe 14

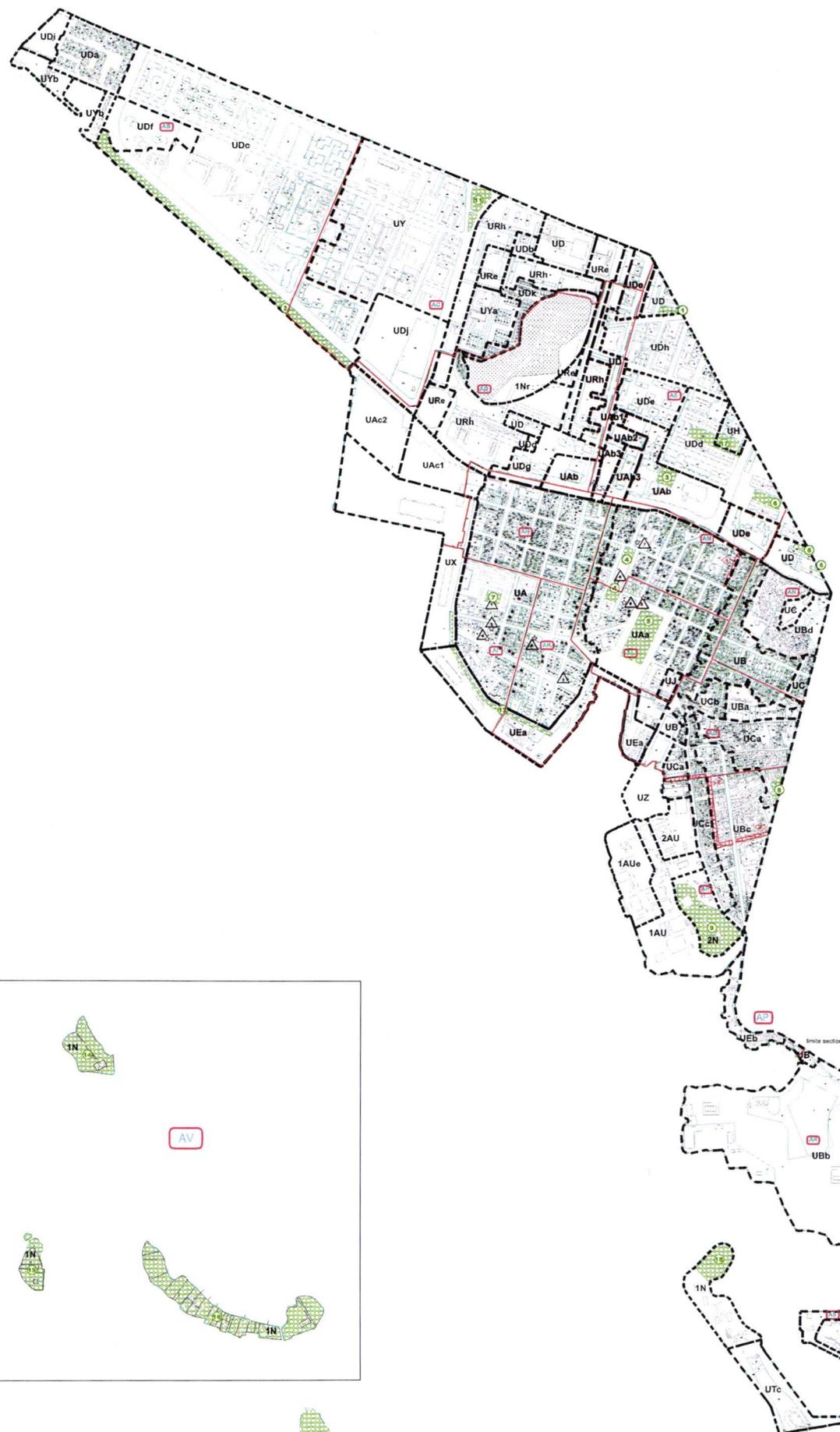
Plan Local d'Urbanisme



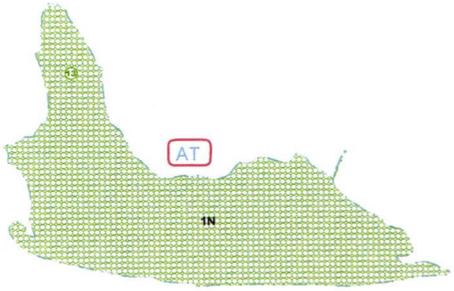
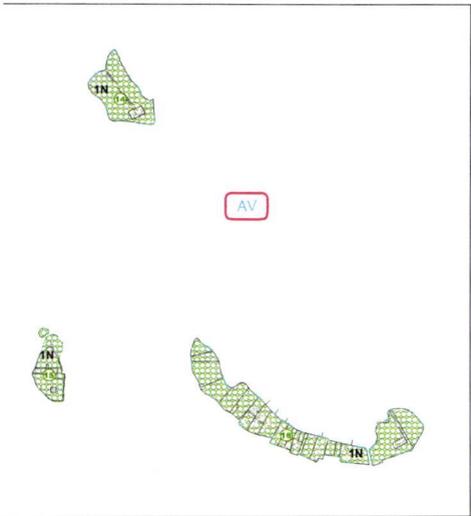
P.L.U
 Prescription 22 décembre 2003
 Approbation 18 août 2013
 Plan d'Occupation des Sols
 Approuvé le 20 décembre 1982
 Révision approuvée le 16/09/94 - POS Darbouskier
 Révision simplifiée approuvée le 28/12/2009

Planche 1 - Plan d'ensemble
 Echelle 1/4000 e

Août 2013
 Mis à jour 25-01-2022



- Légende**
- A2 Section cadastrale
 - UX Zone
 - URh Secteur
 - Espace boisé classé à conserver et à protéger
 - Emplacement réservé
 - ★ Monument historique
 - * Elément de patrimoine identifié dans ZPPAUP





Ville **Pointe à Pitre**



Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT



Août 2013

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	5
Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES	6
Article 4 - EMBLEMES RESERVES	8
Article 5 – ESPACES BOISES CLASSES	8
Article 6 – PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU BRUIT	9
Article 7 - LOI SUR L'AIR ET L'UTILISATION RATIONNELLE DE L'ÉNERGIE	9
Article 8 - AUTRES PRESCRIPTIONS NATIONALES	9
Article 9 - DISPOSITIONS DES SCHÉMAS ET DES DOCUMENTS INTERCOMMUNAUX	10
Article 10 - PROTECTION DU PATRIMOINE	10
Article 11 – PREVENTION DES RISQUES NATURELS	11
Article 12 - ADAPTATIONS MINEURES	11
Article 13 - CAS PARTICULIERS	11
Article 14 - OUVRAGES TECHNIQUES	11
Article 15 - BATIMENTS SINISTRES	12
Article 16 - RAPPEL DE PROCEDURE	12
Article 17 - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LES DIFFERENTS ARTICLES DU PLU	12

Sommaire

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
Chapitre I - ZONE UA	16
Chapitre II - ZONE UB	31
Chapitre III - ZONE UC	44
Chapitre IV - ZONE UD	52
Chapitre V - ZONE UE	63
Chapitre VI - ZONE UH	70
Chapitre VII - ZONE UJ	75
Chapitre VIII - ZONE UR	79
Chapitre IX - ZONE UT	85
Chapitre X - ZONE UX	94
Chapitre XI - ZONE UY	99
Chapitre XII - ZONE UZ	105
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	108
Chapitre I - ZONE 1AU	109
Chapitre II - ZONE 2AU	114
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	120
Chapitre I - ZONE 1N	121
Chapitre II - ZONE 2N	124

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé ou public, et s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Pointe-à-Pitre.

Le règlement s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol faisant l'objet d'une demande d'autorisation ou de déclaration préalable, notamment aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes. Il s'applique également aux annexes, bâtiments ou installations dépourvus de fondations.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.1 - Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme

2.2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées sur la liste et les plans joints au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en pièces annexes, affectant l'utilisation ou l'occupation des sols visées aux articles R 126-1 à R 126-3 du Code de l'Urbanisme.

2.3 - Le présent règlement ne porte pas atteinte aux plans et cahiers des charges de lotissements approuvés antérieurement à l'approbation du plan local d'urbanisme. Néanmoins, les dispositions des articles L 315-3 et L 315-4 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) divise le territoire de la commune en zones urbaines équipées, d'appellation «U», en zones à urbaniser, d'appellation «AU», et en zones naturelles et forestières, d'appellation «N», délimitées sur les documents graphiques établis aux échelles du 1/5.000e et du 1/1.000e.

En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent.

A l'intérieur de certaines zones figurent des secteurs dans lesquels ne s'applique qu'une partie des dispositions prévues au règlement de la zone, et font l'objet de règles particulières complémentaires. Les secteurs sont repérés par un indicatif qui suit celui de la zone.

Le plan comporte aussi les emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts (article L123-1/6e, L 123-9 et R 123-32 du code de l'urbanisme). On y trouve aussi des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (article R 123-18 C, L 130-1 du code de l'urbanisme).

LES ZONES URBAINES D'APPELLATION « U »

Les zones urbaines (auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement) se définissent comme étant celles dans lesquelles la capacité de la desserte et des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent la construction immédiate de logements ou d'équipements.

Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan annexé, conformément à la légende suivante :

- **LA ZONE UA**, concerne le centre de Pointe-à-Pitre. Elle abrite autour de la place de la Victoire la vieille ville et s'étend jusqu'au nouveau centre administratif, commercial et culturel où se trouve l'Hôtel de Ville;
- **LA ZONE UB** couvre les abords immédiats du centre ; elle est en grande partie contiguë à la zone UA. Elle comprend la zone de la rue de Nassau à l'Ouest et à l'Est les rues Condé, Dugommier, Vatable, les faubourgs Alexandre Isaac et Victor Hugo et une zone située entre les rues Denfert et Vatable. Plus à l'Est, elle concerne un îlot du Chemin Neuf ;
- **LA ZONE UC** recouvre la périphérie orientale de la ville où s'est établie une urbanisation souvent inorganisée, parfois accrochée sur les pentes des mornes. Un grand nombre d'unités foncières ne sont pas desservies directement par les voies d'accès et les équipements, mais leur orientation et le relief permettent souvent une ventilation et un ensoleillement rendant la vie acceptable, dès l'apport d'équipements indispensables;
- **LA ZONE UD** correspond en grande partie à l'opération de rénovation urbaine des quartiers de l'Assainissement, de Bergevin et de Lauricisque. C'est une zone dense en raison de la présence des grands ensembles qui y ont été construits. Ce sont principalement des immeubles collectifs en forme de barres, ou de tours ;
- **LA ZONE UE** concerne la zone littorale Sud-Est. Elle comprend les terrains situés au Nord de l'usine Darbousier jusqu'à l'école Dubouchage et au Sud de l'usine jusqu'aux terrains d'assiette de l'université, secteurs actuellement mal urbanisés et destinés à être renouvelés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- **LA ZONE UH** est située à l'extrême Nord Est de la rénovation urbaine de Pointe-à-Pitre. Il s'agit de terrains non encore construits, enclavés dans une zone de bâti dense et collectif;
- **LA ZONE UJ** concerne une emprise foncière du cœur de ville destinée à l'accueil du futur palais de justice ;

- **LA ZONE UR** qui correspond aux quartiers dits de la RUPAP, opération de rénovation urbaine des quartiers de Bergevin, Chanzy et Henri IV, zone dense développée autour de grands ensembles, d'immeubles collectifs en forme de barres ou de tours
- **LA ZONE UT**, correspond à la partie de l'Unité Touristique de Bas-du-Fort. Elle comprend essentiellement le môle portuaire qui doit recevoir des logements collectifs et des hôtels, les équipements commerciaux et aménagements touristiques qui leur sont liés;
- **LA ZONE UX** est une zone d'activités des quartiers anciens, liées à la présence du Port;
- **LA ZONE UY** est une zone artisanale et de petites industries du quartier de la rénovation urbaine;
- **LA ZONE UZ** concerne un secteur remblayé contigu à Darboussier qui accueillera la gare maritime et la gare routière.

LES ZONES A URBANISER D'APPELLATION « AU »

Les zones à urbaniser se définissent comme étant celles dans lesquelles la capacité de la desserte et les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ne permettent pas la réalisation immédiate de constructions.

Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement, sont délimitées au plan conformément à la légende ci-après :

- **LA ZONE 1AU** est une zone naturelle dont l'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans une perspective de moyen terme. Elle est destinée à porter la nouvelle dimension urbaine du site de Darboussier structurée autour d'une voie de transit qui assurera la circulation Nord-Sud, entrée et sortie de Pointe à Pitre, et de l'ambition d'en faire un nouveau quartier de ville;
- **LA ZONE 2AU** est une zone naturelle dont l'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans une perspective de court terme. Elle a une vocation d'habitat dominante ; sa mise en œuvre est liée à l'opération de restructuration des quartiers Sud-Est.

LES ZONES NATURELLES D'APPELLATION « N »

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement, sont :

- **LES ZONES 1N** concernent les zones naturelles boisées (îlet Feuille, îlet Chasse, îlet à Cochons, îlet Boissard) et la partie boisée de la pointe Monroux. Ces secteurs sont par ailleurs soumis à des risques naturels ; ;
- **LA ZONE 2N** couvre un espace naturel qu'il convient de protéger. Elle recouvre le parc boisé du morne Darboussier et quelques installations de sports et de loisirs, qui y seront intégrés.

ARTICLE 4 - EMBLEMES RESERVES

4.1 - Les emplacements réservés figurent en annexe du présent règlement avec indication de leurs destination, superficie et bénéficiaire.

Chaque emplacement est indiqué par un numéro figurant également sur les documents graphiques.

4.2 - Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan local d'urbanisme (Article R 123-32).

4.3 - Les emplacements réservés destinés à l'implantation de voies d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au P.L.U.

Le document graphique fait apparaître les emplacements réservés tandis que leur destination, leur superficie et leur bénéficiaire sont consignés dans la liste annexée au présent règlement, conformément à l'article R 123-24 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés visés à l'article R 123-18 (II,3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la Collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

ARTICLE 5 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés constituent une catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains protégés par le PLU, qui présentent un intérêt tel que la législation générale résultant du code forestier a paru insuffisante pour assurer leur préservation, sans compter que leur finalité est aussi de prévoir les boisements futurs. Les règles de protection des EBC sont contenues dans les articles L. et R. 130-1 et s. du code de l'urbanisme, ainsi que l'article L.146-6 du code de l'urbanisme intéressant plus particulièrement les espaces boisés du littoral. Ce régime est aujourd'hui utilisé comme la règle d'inconstructibilité la plus draconienne.

Le champ d'application de la réglementation est large. L'article L.130-1 du code de l'urbanisme vise les bois, forêts ou parc, enclos ou non, attenants ou non à des constructions, soumis ou non au régime forestier. Il peut donc s'agir d'espaces boisés urbains ou périurbains. Cette législation concerne aussi bien les espaces boisés à conserver ou à protéger, qu'à créer.

Utilisations du sol autorisées. Toutes les utilisations du sol qui risqueraient de porter atteinte au boisement sont interdites. Il en est ainsi des permis de construire, autorisation de lotir, installations classées, camping, clôtures, défrichements, etc. Par contre des autorisations de coupe ou d'abattage d'arbre peuvent être autorisées.

ARTICLE 6 – PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU BRUIT

Bruit des transports terrestres (Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992)

Les nouveaux arrêtés préfectoraux relatifs au bruit, issus notamment des articles 13 et 14 de la loi susvisée, ont été signés le 7 juin 1999.

Les bâtiments nouveaux à usage d'habitation, d'enseignement, d'action sociale, de santé, de soins et d'hébergement à caractère touristique, édifiés dans les fuseaux de nuisances sonores relatives au transport terrestre figurés au plan de zonage sont soumis :

- à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur,
- à l'arrêté préfectoral du 99-426 portant classement des routes bruyantes situées sur le territoire de la commune de Pointe-à-Pitre.

ARTICLE 7 - LOI SUR L'AIR ET L'UTILISATION RATIONNELLE DE L'ÉNERGIE

Cette loi vise à améliorer ou à préserver la qualité de l'air par :

- des dispositions de surveillance, d'information,
- des mesures adaptées aux situations de crise,
- ainsi que des actions de planification visant à réduire les pollutions atmosphériques, notamment celles dues aux transports.

ARTICLE 8 - AUTRES PRESCRIPTIONS NATIONALES

Habitat

La Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991, complément de la loi du 13 mars 1990 garantissant un droit au logement pour tous, doit d'une part assurer à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et d'autre part éviter ou faire disparaître les phénomènes de ségrégation (art.1^{er} de la loi).

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) réalisé en septembre 2002 par le SIVU des communes de Pointe-à-Pitre, Abymes, Gosier et Baie-Mahault, le programme d'intervention fixe des orientations stratégiques pour la ville de Pointe-à-Pitre :

- centre historique : réhabilitation ciblée sur la vacance et le parc privé, résorption des poches d'habitat insalubre résiduelles,
- quartiers d'habitat social : prévention du processus de dévalorisation urbaine, et mise à l'étude de la recomposition urbaine des quartiers,
- politique communautaire : observation et coordination des actions en faveur de l'habitat à l'échelle de l'agglomération pointoise.

Les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (2000) d'une part, Urbanisme et Habitat (2003) d'autre part, sont venus compléter les dispositions juridiques qui ont pris une véritable dimension environnementale avec la loi ENL du 12 juillet 2010.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS DES SCHEMAS ET DES DOCUMENTS INTERCOMMUNAUX

8.1 – Communauté d'agglomération

La ville de Pointe-à-Pitre forme, avec la ville des Abymes, Cap Excellence, première communauté d'agglomération de Guadeloupe créée le 30 décembre 2008.

8.2 - Projets et schémas intercommunaux

Le PLU, qui reste un document communal, doit tenir compte des projets développés dans le cadre supra-communal et régional.

Il devra être compatible avec les orientations du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) valant SCOT et conforme aux dispositions précisées dans le chapitre SMVM.

ARTICLE 10 - PROTECTION DU PATRIMOINE

9.1 - Patrimoine enfoui : Sites archéologiques

Rappel de l'article R. 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.

Les découvertes de vestiges archéologiques : doivent être déclarées auprès du Maire conformément à l'article 14 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

En vertu du code du Patrimoine et notamment du livre V et son titre II, de la loi sur l'archéologie préventive 2001-44 modifiée le 1er août 2003, des décrets d'application 2004-490 du 3 juin 2004, le Préfet de Région, à travers la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), peut être saisi de tout document d'urbanisme si ce dernier entre dans les cas de figure prévus par l'article 4 des décrets d'application ou si le terrain d'assiette est compris dans un périmètre de zonage archéologique pris par arrêté préfectoral et transmis au maire. L'instruction du dossier peut aboutir à un arrêté de prescription archéologique si l'aménagement prévu, en raison de sa localisation, de sa nature ou de son importance, affecte ou est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

A noter, l'arrêté préfectoral n°2004.361 AD/1/4 en date du 23 mars 2004, définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur l'ensemble du territoire de la Guadeloupe.

Cet arrêté définit donc des zones géographiques où des projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, en application de l'article L522-5.

9.2 - Patrimoine urbain et architectural

9.2.1 - Zone à caractère pittoresque

Une zone à caractère pittoresque a été approuvée par arrêté préfectoral n° 11 AD/1/5 daté du 10 juin 1976 afin de préserver l'unité architecturale de la vieille ville de Pointe-à-Pitre.

9.2.2 - Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

(ZPPAUP - Article 70, loi du 07 janvier 1983)

Une ZPPAUP est à l'étude sur une partie du territoire de la ville (ville ancienne).

LA ZPPAUP est une servitude d'utilité publique : à ce titre, les dispositions de la zone de protection seront annexées au PLU lorsque celle-ci sera approuvée.

ARTICLE 11 – PREVENTION DES RISQUES NATURELS

Le **Plan de Prévention des Risques Naturels** 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.

Ses dispositions priment sur toute autre considération. Les PPRN définissent les zones d'exposition aux phénomènes naturels prévisibles, directs ou indirects, et caractérisent l'intensité possible de ces phénomènes.. A l'intérieur de ces zones dites « d'aléa », les PPRN réglementent l'utilisation des sols, la façon de construire, l'usage et la gestion des zones à risques dans une approche globale du risque. Les réglementations s'appliquent tant aux futures constructions qu'aux constructions existantes dans le but de maîtriser et réduire leur vulnérabilité.

Le PPRN de la commune de Pointe-à-Pitre a été approuvé le 30 décembre 2005; il est annexé au présent document.

ARTICLE 12 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 des titres II et III, dûment motivées et rendues nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1-10, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures ne devront pas aboutir à un changement du type d'urbanisation.

ARTICLE 13 - CAS PARTICULIERS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions de bâtiments publics (à usage scolaire, socio-éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier, etc.) et culturels, ainsi que les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles des articles 10 (hauteur maximum des constructions) et 14 (Coefficient d'occupation du Sol – COS-).

Dans toutes les zones, le COS n'est pas limité pour les réhabilitations de constructions existantes et pour les reconstructions après sinistre sans augmentation du volume et d'emprise, dans la mesure où ces constructions sont autorisées dans la zone.

Dans toutes les zones, il est autorisé de faire des affouillements et des exhaussements pour permettre une dépollution des sites et la construction de bâtiments publics et d'infrastructures hospitalières.

ARTICLE 14 - OUVRAGES TECHNIQUES

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire et géothermique.

Dans toutes les zones, le COS n'est pas limité pour les réhabilitations de constructions existantes et pour les reconstructions après sinistre sans augmentation du volume et d'emprise, dans la mesure où ces constructions sont autorisées dans la zone.

ARTICLE 15 - BATIMENTS SINISTRES

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendent impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, cette dernière sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

Dans toutes les zones, le COS n'est pas limité pour les réhabilitations de constructions existantes et pour les reconstructions après sinistre sans augmentation du volume et d'emprise, dans la mesure où ces constructions sont autorisées dans la zone.

ARTICLE 16 - RAPPEL DE PROCEDURE

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (les catégories de coupes exemptées d'autorisation préalable sont rappelées en annexe du présent règlement).
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à L. 313-5 et R. 311-1 à R. 313-3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les EBC (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

En application de l'article R. 421-3-1 du Code l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.

ARTICLE 17 - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LES DIFFERENTS ARTICLES DU PLU

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les installations susceptibles d'engendrer des nuisances sonores (dancing, salles de spectacles, cultes, autres activité de loisir, groupes frigorifiques, installation de lavage, carrosseries, menuiseries, et autres activités artisanales) ne seront autorisées que si toutes les précautions nécessaires (implantation, orientation, disposition des ouvertures, isolation acoustique,...) sont prises pour limiter les nuisances sonores et respecter la réglementation en vigueur. Pour les dancing, salle de spectacle et autres établissements diffusant à titre habituel de la musique amplifiée, conformément au décret du 15 Décembre 1998, une étude d'impact acoustique sera réalisée, elle sera jointe à la demande de permis de construire. Pour les autres installations, une étude acoustique sera réalisée ou pourra également être prescrite par l'autorité compétente en cas de nécessité.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 ACCES ET VOIRIES

Article 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Lutte contre l'incendie :

Tout lotisseur ou promoteur devra intégrer dans son opération la défense incendie.

La sécurité incendie peut être assurée à la condition que les sapeurs pompiers puissent trouver à proximité de tout risque moyen au minimum 120m³ d'eau utilisable en deux heures :

Cela peut être satisfait par :

- un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou de bouches d'incendies de 100 millimètres normalisés, débitant au minimum 1000 litres par minute sous une pression dynamique de 1 bar,
- soit par l'aménagement de points d'eau naturels,
- soit par la création de réserves artificielles

Eaux Usées : Les dispositifs de traitement

Les dispositifs seront implantés de manière à ne pas créer de nuisance pour le voisinage ; en particulier, une distance minimum des constructions de 100m pour les lagunes, 50m pour les dispositifs à boues activées, et 35 m pour les décanteurs digesteurs sera respectée.

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Article 5 CARACTERISTIQUES ET FORME DES TERRAINS

Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

C'est la distance entre la limite de propriété et la projection du toit au sol.

Article 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Article 9 EMPRISE AU SOL

Cette emprise est calculée à partir de la projection verticale de la construction (toiture y compris).

Article 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur maximale :

La hauteur maximale fixée à l'article 10 du règlement de chaque zone, est la différence d'altitude maximale admise entre le point de référence cité dans le règlement et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au levé altimétrique effectué avant tous les travaux d'adaptation du terrain lié au projet considéré. Toutefois, dans le cas de plans d'aménagement approuvés, de lotissements autorisés, et si les règlements particuliers qui les accompagnent le précisent, d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence, tels le niveau de remblai de parcelles ou le niveau du fil d'eau de la voie projetée.

Dispositions concernant les constructions à caractère exceptionnel.

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel telles que château d'eau, cheminées d'usine, silos, supports de transport d'énergie ou de télécommunication n'est pas limitée sauf par des servitudes particulières (aéronautiques, télécommunications, et autres ...)

Article 11 ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que pour toute construction, un local poubelle adapté aux besoins devra obligatoirement être créé sur la parcelle.

Article 12 STATIONNEMENT

Article 13 ESPACES LIBRES

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Définition du coefficient d'occupation des sols (C.O.S) : le C.O.S est le rapport entre la surface de plancher constructible, et la surface du terrain d'assiette du projet (articles L 123-14° paragraphe, L 332-1 à 5 inclus et R 123-22).

Le C.O.S des ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas limité (pylônes E.D.F. , transformateurs, châteaux d'eau...).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre de Pointe-à-Pitre. Elle couvre, autour de la place de la Victoire, la vieille ville et s'étend jusqu'au centre administratif, commercial et culturel où se trouve l'Hôtel de Ville.

Outre sa fonction d'habitat, **la zone UA** est le centre administratif, commercial et d'affaires de la ville. Elle concentre les activités tertiaires de la ville et accueille les principaux bâtiments publics (Hôtel de Ville, Sous-préfecture,...), les sièges principaux des banques, des entreprises commerciales à vocation départementale,...

La structure urbaine est caractérisée par un parcellaire très découpé et de petite dimension. Il convient de renforcer l'homogénéité des volumes par des constructions à l'alignement et en mitoyenneté dont une constance d'épannelage est souhaitable (les hauteurs ne dépassant pas quatre niveaux, sauf dans le nouveau centre où la limite maximum est fixée à dix niveaux et pour le front de mer de la rue St John Perse côté Darse au boulevard de Chanzy ainsi qu'une partie du Bd Hanne où la hauteur maximale est fixée à cinq niveaux.

Centre-ville de la ville et de l'agglomération, le renforcement souhaitable de ses dynamiques urbaines passe également par la valorisation de la qualité architecturale du domaine bâti (création de passages sous arcades, maintien des éléments forts de l'architecture traditionnelle,...), ainsi que l'organisation du centre ancien dont l'accès pluriel doit être recherché par des liaisons douces et des cheminements piétonniers. Les liaisons tant typologiques que structurelles entre l'ancien et le nouveau centre devront être renforcées.

La zone UA proprement dite comprend les quatre grandes rues commerçantes (rues Henri IV, Schoelcher, Frébault et Nozières) et les rues adjacentes (rues Delgrès, Boisneuf, Peynier, Sadi-Carnot, Barbès, Lamartine, Abbé Grégoire,...), la zone commerciale des quais et le centre d'affaires.

La zone UA comprend trois secteurs :

- **Le secteur UAa** couvre la partie Est où les dynamiques économiques sont moins fortes qu'en zone UA malgré une densité de population qui demeure importante. Ce sont les rues Général Ruiller, Bébien, République, Cdt Mortenol, François Arago.

Il convient de développer les activités et l'animation commerciale de ce secteur, tout en améliorant la qualité du domaine bâti et les normes de confort des logements.

- **Le secteur UAb** concerne le centre administratif, culturel, commercial et d'affaires de Pointe-à-Pitre.

- **Le secteur UAc** concerne le secteur destiné à recevoir le nouveau quartier projeté sur le domaine portuaire en interface du centre ancien et du quartier de Bergevin.

Dans la vieille ville, une liste des constructions dont la conservation ou la reconstruction des façades à l'identique est souhaitée permet la préservation du domaine bâti de qualité. De plus, une zone à caractère pittoresque a été approuvée par arrêté préfectoral n° 11 AD/1/5 daté du 10 juin 1976 afin de préserver l'unité architecturale de ce vieux centre.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Dispositions générales

Sont interdites toutes les occupations du sol ou constructions non visées à l'article UA 2 notamment :

- Les activités industrielles et artisanales,
- 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
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils sont inconstructibles.

1.2 – Dispositions particulières en dehors des secteurs UAa, UAb et UAc.

Les immeubles ayant moins de 60% de leur Surface de plancher destinée à l'habitat sont strictement interdits, à l'exception des immeubles destinés aux équipements publics et aux activités de services.

1.3 – Dispositions particulières au secteur UAa

1.3.1 - Les immeubles qui n'ont pas au minimum 50 % de leur Surface de plancher destinée à l'habitat sont strictement interdits. Cette disposition ne concerne pas les immeubles de services ou d'équipements publics dès lors qu'ils intègrent sur leur unité foncière une capacité de stationnement suffisante à leur fonctionnement.

1.3.2 - Les dépôts et les stockages de toutes natures d'une supérieure à 80 m² sont interdits ainsi que ceux non liés directement à un commerce ou à une activité existant dans l'immeuble.

1.3.3 - Sauf pour le secteur UAb et en dehors des dispositions particulières prévues pour le secteur UAa, les dépôts et entrepôts de toutes natures, aussi bien en rez-de-chaussée qu'aux étages des immeubles sont strictement interdits.

Toutefois, les dépôts directement liés à un commerce ou à une activité existant dans l'immeuble sont autorisés, uniquement en rez-de-chaussée et à condition de ne pas avoir d'accès direct à la façade sur rue et de ne pas excéder 80 m² de Surface de Plancher.

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

2.1. Rappels

2.1.1 - Sur l'étendue de la zone à caractère pittoresque ainsi que dans un rayon de 500 mètres autour des bâtiments inscrits ou classés, l'instruction de tout projet se substituant à une construction ou installation ancienne est conditionnée par le dépôt préalable d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L et R 430 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.2-1 - Dans ces périmètres, les projets sont de plus soumis à l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France.

2.2. Dispositions générales

2.2.1 - Sont notamment admises dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UAb les constructions et utilisations à usage :

2.2.1.1 - d'habitation;

2.2.1.2 - de commerce (ainsi que les dépôts qui leur sont liés);

2.2.1.3 - de bureaux;

2.2.1.4 - d'artisanat;

2.2.1.5 - d'équipement collectif;

2.2.1.6 - de parking.

2.2.2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.

2.2.2.1 - Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale

2.2.2.2 - Certains établissements artisanaux ou dépôts attenants à une activité commerciale de vente au détail à condition qu'ils soient par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu environnant

2.2.2.3 - Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places

2.2.2.4 - Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant

2.2.2.5 - Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet .

2.3 - Dispositions particulières au secteur UAa

Un accès direct en façade d'une largeur maximale de 6 mètres peut être autorisé en rez-de-chaussée pour les dépôts directement liés à une activité ou à un commerce existant dans l'immeuble sous réserve de dispositions particulières pour soigner l'aspect extérieur de la façade.

2.4 - Dispositions particulières au secteur UAb, à l'exception des sous-secteurs UAb1, UAb2 et UAb3, les constructions :

2.4.1 - Les constructions ou aménagements susceptibles d'abriter des services ou équipements ouverts au public et des établissements à caractère économique ou de service.

2.4.2 - Pour le sous-secteur UAb1:

Ne sont autorisés que les lotissements, constructions et installations à usage de bureaux, commerces, services, dépôts, hôtels et habitations.

2.4.3 - Pour le sous-secteur UAb2 :

Ne sont autorisés que les lotissements, constructions et installations à usage de bureaux, commerces (dont une seule grande surface inférieure à 1.000 m² de Surface de Plancher), services, dépôts, silo à voitures et les logements indispensables au gardiennage.

2.4.4 - Pour le sous-secteur UAb3 :

Ne sont autorisés que les lotissements, constructions et installations à usage de bureaux, commerces de détail, services, dépôts, hôtels et habitations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance.

3.1-1 - La voie assure la commodité de la circulation et des accès, permet l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, satisfait les besoins de la protection civile, du brancardage et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage respectant les conditions prévues ci-dessus en 3.1, aménagé sur un fonds voisin, conformément à l'article 682 du code civil.

3.3 - Toute voie nouvelle a une plate-forme d'une largeur au moins égale à 8 mètres; toutefois, cette largeur peut être réduite lorsqu'il s'agit d'une voie privée desservant moins de 5 logements.

3.4 - Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules, y compris les véhicules utilitaires assurant les livraisons, puissent aisément faire demi-tour.

3.5 - L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voirie publique est tel qu'il est adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuit pas à la sécurité et à la commodité de la circulation.

Les sorties de véhicules doivent impérativement pouvoir s'effectuer en marche avant.

3.6 - Les sorties particulières doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 5% de pente sur une longueur minimale de quatre mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.7 - Le nombre d'accès est limité à 1 pour une même unité foncière, sauf autorisation justifiée par l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'ensemble "unité foncière - circulation générale".

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique et de téléphone.

4.3 - Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en eau et en électricité du projet sont installés par l'aménageur.

4.4 - Toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

- En l'absence de réseau, l'assainissement se fait par un procédé conforme à la réglementation nationale et départementale en vigueur.

4.5 - L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur le fonds s'effectuent dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

Les eaux pluviales sont conduites, le cas échéant, dans les caniveaux sur voies.

4.6 - Les divers dispositifs doivent permettre un raccordement aux réseaux à venir; un délai de deux ans maximum est admis entre la mise en service du réseau et le raccordement de l'installation ou de la construction à ce réseau.

4.7 - La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire en rez-de-chaussée de toute nouvelle construction. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Un terrain n'est constructible que si sa superficie est au moins égale à 100 m², et s'il présente une largeur de façade sur rue au moins égale à 6 mètres.

5.1-1 - Toutefois, pour les unités foncières existant avant la date du 15 septembre 1980, date de publication du P.L.U., la superficie et la largeur de façade minimales pour que le terrain soit constructible sont ramenées respectivement à 40 m² et à 4 mètres.

5.1-2 - Les unités foncières d'une superficie inférieure à 100 m² créées par rattachement de parcelles plus petites postérieurement à la date du 15 septembre 1980, date de publication du P.L.U., sont constructibles si elles présentent une largeur de façade sur rue d'au moins 4 mètres et une superficie minimale de 40 m².

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

6.1 - Dispositions Générales

6.1.1 - L'implantation des constructions à l'alignement est obligatoire.

6.1.1-1- Le retrait de la façade du rez de chaussée peut être autorisé dans le but de permettre la création d'un passage piéton sous galerie couverte.

6.1.1-2 - Toutefois, pour les constructions existantes qui ne serait pas implantées à l'alignement ou dont la conservation ou la reconstruction des façades à l'identique serait souhaitée (cf.liste en annexe), des adaptations à la règle 6.1 pourront être autorisées.

6.1.2 - Les balcons et saillies ne comportant ni Surface de Plancher ni surfaces habitables peuvent s'avancer sur le domaine public dans les limites fixées à l'article UA 11.

6.2 - Dispositions particulières

Pour le secteur UAa

6.2.1 - L'implantation à l'alignement reste la règle; toutefois, une marge de recul pourra être autorisée sur un minimum de 3 mètres et un maximum de 10 mètres à la condition que la façade ne rejoigne pas les pignons voisins à plus de 80% de leur profondeur.

6.2.2 - Les bâtiments sont alors implantés parallèlement à l'alignement des constructions voisines.

Pour le secteur UAb

6.2.3 - L'implantation des constructions pourra se faire à l'alignement ou en retrait; ce retrait ne pourra excéder dix mètres sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité à justifier.

Pour le secteur UAc

6.2.4 - L'implantation des constructions et installations sont déterminés par les plans de référence (cf. Orientations d'aménagement du PLU n° 5).

Sur ce secteur, aucune construction ou partie de construction ne pourra être implantée à moins de 12 mètres de la limite effective du rivage, afin de permettre la libre circulation piétonnière. Des adaptations à cette règle pourront être autorisées sur justifications techniques pour les constructions de faible importance liées à une activité maritime ou portuaire et élaborées pour le compte d'une collectivité locale ou d'un établissement public.

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

7.1 - Dispositions générales

7.1.1 - Les constructions sont édifiées **obligatoirement en mitoyenneté** par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques. Cette mitoyenneté latérale est autorisée sur une profondeur maximale de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement ou de la marge de recul lorsqu'elle existe. Au-delà de ces 15 mètres, les règles de prospect édictées à l'article UA 7.2 s'appliquent.

7.1.2 - Si une servitude établie par un acte authentique intéresse la parcelle, la limite de cette servitude est considérée comme une limite séparative lorsqu'un prospect ne peut être observé.

7.1.3 - En fond de parcelle et sur les autres limites si la construction n'est pas en mitoyenneté, la distance, mesurée horizontalement 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 ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Dispositions particulières aux sous- secteurs UAb 1, 2 et 3 & UAc

7.2.1 - Les constructions peuvent être implantées en ordre discontinu et en retrait par rapport à l'alignement. Il n'est pas fixé de profondeur maximum pour les constructions et installations nouvelles

En fond de parcelle et sur les autres limites si la construction n'est pas en mitoyenneté, la distance, mesurée horizontalement 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 ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Dispositions particulières dans le cas d'une unité foncière peu profonde (moins de 10 mètres de profondeur)

7.3-1 - L'implantation en fond de parcelle est autorisée.

7.3-2 - Une adaptation à l'alinéa 7.2 pourra être autorisée pour le dernier niveau de la construction afin d'éviter son décrochement en façade arrière; la règle générale reste valable pour les autres niveaux de la construction.

7.3-3 - Si la longueur de la façade sur rue est supérieure à 15 mètres, un vide de cour ne respectant pas le prospect arrière pourra être autorisé afin de permettre un meilleur éclairage des constructions et d'éviter un trop grand mur aveugle en façade arrière. La profondeur d'un tel vide de cour (ou puits de jour) est au minimum de 3 mètres et sa largeur au moins égale à la distance entre deux constructions prévue à l'article UA 8.1 (8 mètres en cas de vue directe et quatre mètres dans les autres cas).

7.4 - Dispositions particulières dans le cas d'une unité foncière profonde et large (plus de 28 mètres de profondeur et de 15 mètres de large)

7.4-1 - La réalisation de constructions est autorisée en 2ème rang ou bien en fond de parcelle. Elles devront respecter le prospect arrière et les distances entre constructions.

7.4-2 - Toutefois, la mitoyenneté en limite arrière pourra être autorisée; mais la construction aura alors une profondeur comprise entre 5 mètres minimum et 8 mètres maximum ainsi qu'une hauteur maximale de R+2+C.

7.4-3 - La mitoyenneté latérale de cette deuxième construction n'est pas souhaitable; toutefois, elle pourra être autorisée; la construction ne pourra alors avoir plus de quinze mètres de profondeur sauf dans le cas où la construction est implantée en mitoyenneté en fond de parcelle, où la profondeur est alors au minimum de 5 m et au maximum de 8 m, quelle que soit la distance aux limites latérales.

7.4-4 - Lorsqu'une construction est édifiée en deuxième rang ou en fond de parcelle, un passage permettant l'accès des véhicules de secours et de défense incendie doit être prévu.

7.5 - Dispositions particulières dans le cas d'une unité foncière d'angle

7.5-1 - La construction est permise sur une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'une des façades choisie par le pétitionnaire comme façade principale. Au-delà de ces quinze mètres, un vide de cour d'une taille minimale de 3 mètres par 4 est obligatoire. Ce vide de cour détermine la profondeur de la construction sur la deuxième façade et n'est pas sensé respecter le prospect arrière.

7.5-2 - Pour les unités foncières d'angle d'une grande profondeur (supérieure à 23 mètres quelle que soit la façade considérée comme façade principale), les constructions devront respecter les distances aux limites ainsi que les prospects arrières.

7.6 - Dispositions particulières dans le cas d'un rez-de-chaussée à usage commercial

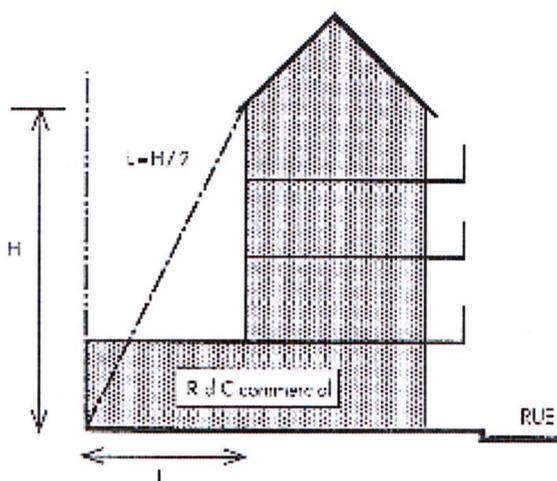
Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UAb

7.6-1 - Les rez-de-chaussée à usage commercial peuvent couvrir la totalité de l'unité foncière sous réserve de ne pas dépasser le maximum des 300 m² de Surface de Plancher par unité commerciale fixé à l'article UA 2.7.

Des systèmes d'aération et d'éclairage satisfaisant aux normes du Code de la Construction et de l'Habitation devront être mis en place; des plantations ornementales et si possible une couche de terre végétale permettant des plantations devront être prévues sur la dalle de couverture de ce rez-de-chaussée lorsqu'elle existe. (cf. croquis UA 7.6).

UA 7.6

Cas particulier : Rez de chaussée commercial



7.6-2 - La règle générale de prospect $L=H/2$ s'applique aux niveaux autres que rez-de-chaussée à compter du niveau bas de ce dernier.

Pour le secteur UAb

Il n'est pas fixé de règle.

7.7 - Dispositions particulières pour les constructions dont la conservation ou la reconstruction des façades à l'identique est souhaitée (cf. liste en annexe) :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Dispositions Générales

8.1.1 - La distance horizontale mesurée entre deux bâtiments ou entre deux parties de bâtiments se faisant face doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des façades en vis-à-vis, mesurée du sol naturel à l'égout de toiture.

8.1.1-1 - Cette distance ne doit pas être inférieure à 8 mètres s'il s'agit de deux constructions comportant des vues directes ou obliques au sens du Code Civil, et quatre mètres si l'une des deux au moins ne comporte pas de vue.

8.1.2 - Le passage prévu à l'article 7.4-4 est obligatoire en cas de construction de deuxième rang sans accès direct sur une voie satisfaisant aux normes fixées à l'article UA 3.

8.2 - Dispositions particulières au secteur UAb

8.2.1 - Les règles définies ci-dessus s'appliquent, mais la distance entre deux constructions ou parties de construction ne peut être inférieure à 8 mètres, sauf dans le cas de bâtiments contigus ou d'équipements commerciaux dont la continuité est expressément souhaitée en rez-de-chaussée.

8.3 - Dispositions particulières dans le cas d'une unité foncière étroite et profonde (moins de 6 mètres de largeur de façade)

La construction d'un deuxième immeuble en fond de parcelle n'est pas autorisée, faute d'un accès suffisant pour les véhicules de secours et de défense incendie.

8.4 - Dispositions particulières dans le cas d'une unité foncière d'angle de grande dimension (supérieure ou égale à 23m quelle que soit la façade sur rue considérée)

Le surplus de terrain intérieur est constructible sous réserve de respecter les distances entre bâtiments ou parties de bâtiment prévues à l'article UA 8.1; toutefois la distance minimale prévue ne peut jamais être, dans ce cas, inférieure à 8 mètres.

Les constructions intérieures pourront être bâties en mitoyenneté en respectant le minimum et le maximum de profondeur prévus à l'article UA 7.5-2.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Dispositions Générales

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 - Dispositions particulières dans le cas d'une unité foncière d'une superficie inférieure à 100 m² ou d'une unité foncière d'angle

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

9.3 - Dispositions particulières dans le cas d'une unité foncière comportant un rez-de-chaussée à usage uniquement commercial

Une emprise maximale de 100% est admise dans la mesure où la construction respecte par ailleurs les autres dispositions du règlement.

9.4. Dispositions particulières pour le secteur UAb

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Rappels

10.1 - 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.

10.2 - Lorsque la façade est mitoyenne, la hauteur est mesurée par rapport au fonds voisin.

10.3 - Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

II. Dispositions Générales

10.4 - La hauteur maximum des bâtiments est fixée à 13 mètres à l'égout du toit et 17 mètres au faîtage.

10.5 - Afin d'améliorer l'insertion dans le paysage urbain, la hauteur minimale des constructions est fixée à R+1.

Toutefois une hauteur différente pourra être prescrite pour des motifs architecturaux ou d'insertion dans un cadre urbain particulier.

III. Dispositions particulières

10.6 - Le long de tous les quais, du boulevard de Chanzy (depuis les quais jusqu'à Mortenol), des rues de Provence et A.R. Boisneuf et de la place du Général Ruillier : la hauteur des constructions ne pourra en aucun cas être inférieure à R+2.

10.7 - Autour de la place de la Victoire à l'exception des parcelles concernées par l'article UA 10.10: la hauteur des constructions est obligatoirement égale à R+2+C.

10.8 - Cas des rues étroites (Campenon, Gosset) : la hauteur est limitée à R+2+C.

10.9 - Cas des constructions de deuxième rang : la hauteur est limitée à R+2+C.

10.10 - Pour les unités foncières proches du Collège Michelet (AL n° 302, 303, 315, 318, 320, 321) et de celles jouxtant les parcelles AL n° 252, 253, 255, 256, 355) :

la hauteur maximale des constructions pourra être modulée en fonction de l'insertion dans le bâti.

10.11 - Cas des constructions comportant un parking en sous-sol :

les hauteurs maximales des constructions, fixées à l'article UA 10, sont augmentées de 1 mètre.

10.12 - Le long des quais, de l'angle du boulevard Chanzy à l'extrémité donnant sur la Darse de la rue St-John Perse, la hauteur maximale des constructions est fixée à R + 5 + C sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement.

Toutefois l'inscription de tels gabarits de construction ne peut pas être de nature à porter atteinte à l'échelle et l'identité des façades du centre ancien existantes (cf Orientations d'aménagement n°1 « interface portuaire »).

Le long du boulevard Hanne, entre la rue d'Ennery et la rue du Commandant Mortenol, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+5+C sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement.

10.13 - Pour le secteur UAb à l'exception des sous-secteurs UAb1 et UAb3 :

Il n'est pas fixé de hauteur.

10.14 - Pour le sous-secteur UAb1:

les constructions ont une hauteur maximale de 21 mètres, mesurés du sol naturel au faîtage.

10.15 - Pour le sous-secteur UAb3:

la hauteur maximale des constructions est fixée à R+4, soit une hauteur maximale de 16 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout de toiture.

10.16 - Pour le sous-secteur UAc1:

la hauteur maximale des constructions est fixée à R+5, soit une hauteur maximale de 19 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout de toiture.

10.17 - Pour le sous-secteur UAc2:

la hauteur maximale des constructions est fixée à R+3, soit une hauteur maximale de 13 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout de toiture.

IV - Hauteurs de références pour l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UAb

NIVEAU	HAUTEUR TOTALE	HAUTEUR DE REFERENCE A L'EGOUT DU TOIT
R	7 mètres	4 mètres
R+1	11 mètres	7 mètres
R+2	14 mètres	10 mètres
R+3	17 mètres	13 mètres
R+4	20 mètres	16 mètres
R+5	23 mètres	19 mètres

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Aspect architectural et caractère des lieux

Toute modification du traitement ou de l'habillage des façades (ravalement, traitement chromatique, accrochage d'enseignes publicitaires, réalisation de fresque ou de publicité peinte) sera soumise à l'avis du Maire, en considération de l'aspect architectural et de l'harmonisation de cette modification avec le caractère des lieux auxquels s'intègre la construction.

11.2 – Toitures

11.2.1 - La pente des toitures est de 35° minimum (70%).

11.2.2 - La pente des toitures des galeries, balcons et auvents sera comprise entre 10 et 15° (18 à 27%).

11.2.3 - La toiture des rez-de-chaussée à usage commercial pourra être en terrasse au delà des quinze mètres de profondeur définis à l'article UA 7.1.

11.2.4 - L'article UA 11.2 ne s'applique pas pour le terrasson des combles à la Mansart.

11.2.5 - La teinte des éléments de couverture doit être comprise dans une gamme de nuances s'étalant du brun à l'orangé.

11.3 - Ouvertures en façade sur rue

11.3.1 - Dispositions générales

11.3.1.1 - Les murs pignons sont interdits en façade sur rue.

11.3.1.2 - A l'exception des façades des rez-de-chaussée commerciaux, les ouvertures ont des proportions verticales, leur largeur ne pouvant être supérieure à la moitié de leur hauteur.

Les axes des ouvertures sont superposés aux axes des ouvertures et les parties pleines aux parties pleines (trumeaux sur trumeaux).

Les axes des ouvertures de vue ou d'accès aux différents étages doivent être super-posés afin de retrouver une verticalité marquée dans la perception des façades.

Les fermetures métalliques de type « jalousies » ou similaires, sont interdites.

11.3.2 - Dispositions particulières

11.3.2-1 - Les ouvertures des façades des rez-de-chaussée commerciaux doivent être de proportions verticales.

11.3.2-2 - La largeur des ouvertures destinées à un accès pour les véhicules automobiles pourra être différente de la norme fixée à l'article UA 11.4 .

11.4 - Ouvertures en façade arrière

11.4-1 - Dispositions générales

Les ouvertures sont de proportions verticales ou découpées en éléments ayant des proportions verticales.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5-1 - Dispositions générales

En façade sur rue, les ouvertures en toiture se font uniquement par des lucarnes.

11.5-1 - Les façades sur rue des lucarnes sont de proportions verticales. Il en est de même pour les baies qui les percent.

11.5-2 - La largeur cumulée des lucarnes est toujours inférieure à 40 % de la largeur totale de la façade qui les supporte.

11.5-3 - L'espace compris entre deux lucarnes n'est pas inférieur à la largeur de la plus grande des deux lucarnes voisines.

11.5-2 - Dispositions particulières

Pour les façades ne donnant pas sur une rue, les ouvertures en toitures pourront être d'un type différent de la lucarne tout en respectant le style des ouvertures traditionnelles.

11.6 – Balcons et auvents

11.6.1 - Les dimensions visibles depuis la rue des éléments en saillie ne doit pas être supérieure à 5 cm afin de respecter la légèreté de l'architecture traditionnelle.

11.6.2 - Toutefois l'épaisseur visible des planchers des balcons pourra atteindre 10 cm.

11.6.3 - Les balcons peuvent avancer en saillie de 80 à 150 cm maximum et jusqu'à 50 cm de la limite de la chaussée existante ou projetée. Leur face inférieure est située à un minimum de 3 mètres du niveau haut du trottoir.

11.6.4 - Les garde-corps peuvent être doublés de protections végétales vivantes à l'exclusion de tout autre dispositif.

11.6.5 - Les auvents de protection pour les piétons sont souhaitables dans tous les cas et vivement recommandés lorsqu'il n'y a pas de balcon au premier étage. Ils doivent avancer jusqu'à la limite de la chaussée existante ou projetée moins 50 cm. Leur face inférieure est située à 3 mètres minimum du niveau du trottoir.

11.6.6 - Les balcons sont continus et obligatoires sur la totalité de la largeur des façades sur rue au premier étage afin de garantir la protection du piéton; toutefois, la discontinuité pourra être autorisée sous réserve de la mise en place d'un dispositif assurant une protection équivalente.

Il est souhaitable de retrouver des balcons continus aux autres étages.

11.7 - Les clôtures

Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres de hauteur comptés à partir du sol naturel ou des terrasses en tenant lieu. Les clôtures sur rue sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire voie, elles ne peuvent pas comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur surface verticale.

Les clôtures séparant les constructions édifiées sur une même unité foncière sont toujours végétales.

11.8 – Enseignes de Publicité

La publicité, les pré-enseignes et les enseignes sont régies par les dispositions de la loi n° 79.1150 du 29 décembre 1979 et de ses décrets d'application. Si un Plan Local de Publicité est approuvé par la Ville, il s'applique en lieu et place de la loi susvisée ».

11.9 – Dispositifs de climatisation

11.9-1 - Dispositions générales

L'accrochage en façade de dispositifs de climatisation constitue une modification de l'aspect extérieur de la construction au sens de l'article L 421.1 et nécessite l'obtention des autorisations réglementaires.

Ces dispositifs lorsqu'ils sont prévus en façade doivent être discrets et intégrés aux motifs architecturaux de cette façade (imposte d'ouverture, ...).

11.9-2 - Dispositions particulières

Les façades des constructions dont la conservation ou la reconstruction à l'identique est souhaitée (cf. liste en annexe) ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UA 11 ci-dessus.

11.10 – Dispositions spécifiques au secteur UAb

Il n'est pas fixé de règle pour l'aspect extérieur des constructions et installations, mais les façades réalisées le long du bd Frébault doivent être en harmonie et dégager une forme urbaine homogène, notamment vis à vis des constructions déjà réalisées.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1 - Cet article concerne :

- * Les constructions et installations nouvelles;
- * Les extensions de plus de 60 m² de Surface de Plancher;
- * Les changements d'affectation des installations et constructions.

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

12.3 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.3-1 - Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2,40 m et une longueur de 5 m. Un dégagement d'une longueur de cinq mètres doit permettre aux véhicules de manœuvrer aisément pour entrer ou sortir de leur place.

12.3-2 - Les accès au parking devront permettre la circulation des véhicules dans des conditions normales.

12.4 - **Constructions individuelles à usage d'habitation :**

- 2 places par logement.

12.5 - **Constructions collectives à usage d'habitation :**

- 1 place par tranche de 60 m² de Surface de Plancher Nette de logement entamée (exemple: un logement de 45 m² = 1 place, de 80 m² = 2 places, de 125 m² = 3 places) sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

12.6 - Etablissement commerciaux :

- 1 place pour 40 m² de S.H.O.B.

12.7 - Bureaux :

- 1 place pour 15 m² de Surface de Plancher

12.8 - Restaurants :

- 2 places pour 10 m² de salle de restaurant.

12.9 - Hôtels :

- 1 place par chambre.

12.10 - Etablissements d'enseignement :

- Pour le 1er degré, 1 place par classe;

- Pour le second degré, 2 places par classe;

- Pour les établissements universitaires et pour adultes, 1 place pour 4 élèves.

12.11 - Etablissements hospitaliers et cliniques :

- 1 place pour 2 lits.

12.12 - Salles de spectacles et de réunions :

- 1 place pour quatre places de spectateurs.

12.13 - Stades et équipement sportifs :

- 1 place pour 5 places de spectateurs.

12.14 - La règle applicable aux constructions et installations ou équipements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.15 - Dans le cas où le constructeur ne peut réaliser sur son terrain la totalité du nombre de places de stationnement correspondant aux normes du présent article, il lui sera demandé une participation à la construction d'un parking collectif correspondant au nombre de places de stationnement manquantes ou la concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et ce, en application des articles L. 421-3 et L. 332-6-1 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions particulières

12.16 - Les constructions bordant les rues piétonnes ou les rues pour lesquelles le Conseil Municipal a pris une décision d'aménagement en rue piétonne sont dispensées de la création de surfaces de stationnement.

12.16-1 - La construction de garages est autorisée sous réserve que l'accès se fasse par d'autres voies que la rue piétonne.

12.17 - Dans le cas où le terrain permet la réalisation de parking en demi sous-sol, le garage ainsi réalisé ne doit pas excéder 2,20 mètres de hauteur sous plafond et doit être muni des dispositifs assurant une sécurité parfaite, tant au point de vue incendie que défense contre les eaux.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les espaces boisés classés à conserver, à créer ou à protéger sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2 - Les espaces libres, plantations et obligations de planter :

13.2-1 - L'abattage des plantations d'arbres sans autorisation administrative est interdit.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2-2 - Les espaces libres sont plantés. Les garde-corps des balcons et terrasses peuvent être doublés par des protections végétales vivantes.

13.2-3 - Dans les lotissements, 10% au moins de la surface totale sont traités en espace planté collectif d'un seul tenant.

13.2-4 - Les aires de stationnement au sol sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de stationnement.

13.2-5 - Lorsque le projet prévoit d'utiliser la totalité du rez-de-chaussée à usage de commerce et qu'il en résulte une terrasse visible des étages supérieurs, celle-ci devra être couverte d'une couche de terre végétale permettant des plantations d'ornement ou à défaut, recevoir des aménagements plantés.

13.3 - Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il pourra être exigé un schéma des plantations à conserver, à créer ou à reconstituer.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Dispositions générales

14.1.1 - Pour les constructions à usage d'habitation, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.).

14.1.2 - Pour les constructions à usage autre qu'habitation, le C.O.S. global maximum est fixé à 1 sous réserve des dispositions de l'article UA 2.

14.2 - Dispositions particulières au secteur UAa

14.2-1 - Pour les constructions à usage d'habitation, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.).

14.2-2 - Pour les constructions à usage autre qu'habitation, le C.O.S. global maximum est fixé à 1,3 sous réserve des dispositions de l'article UA 2.

14.3 - Dispositions particulières au secteur UAb

14.3-1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour le secteur UAb mais des maxima de Surfaces de Plancher constructibles par sous-secteur :

14.3.1-1 - Sous-secteur UAb1: 6.850 m².

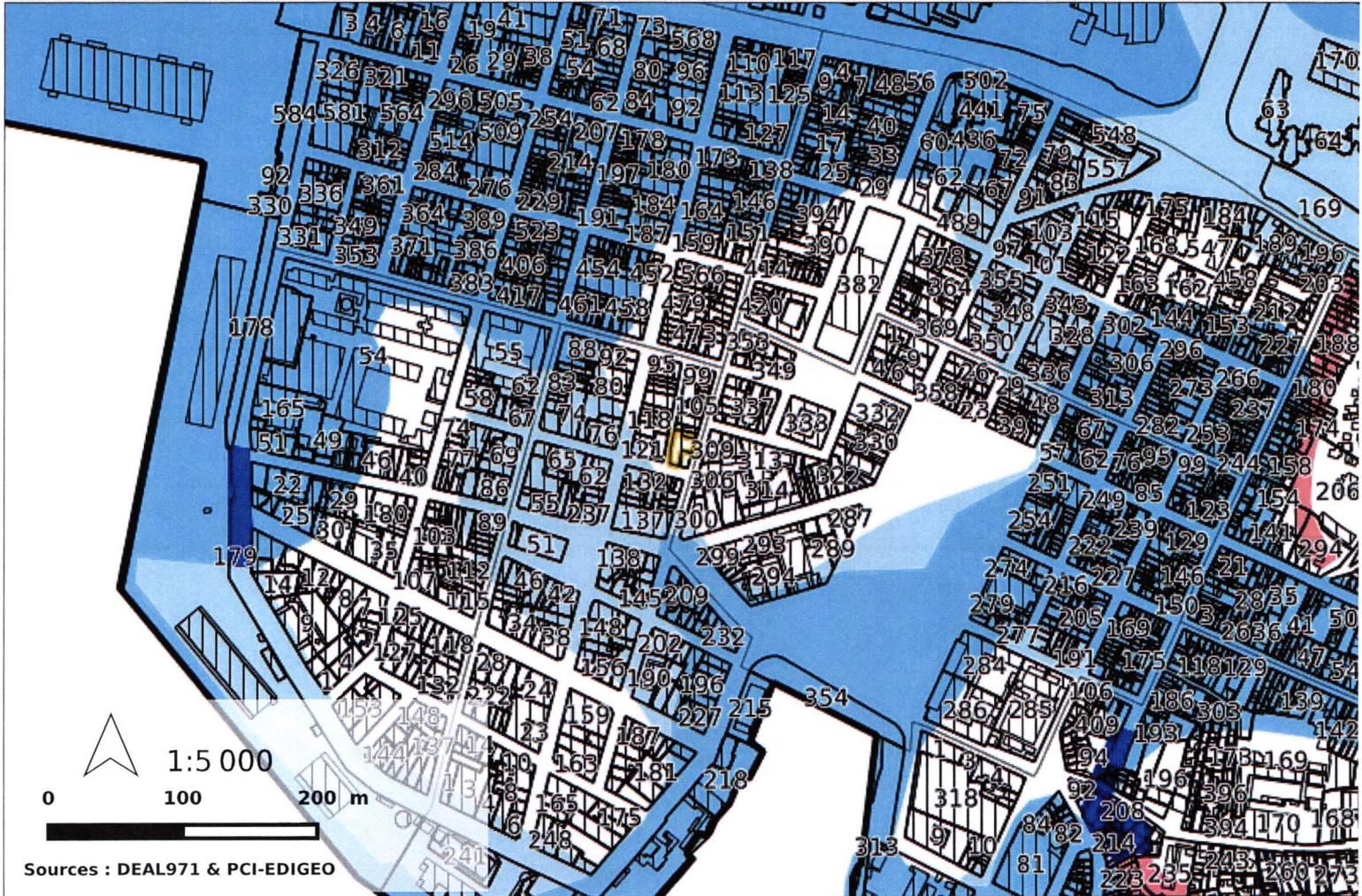
14.3.1-2 - sous-secteur UAb2 : 3.000 m².

14.5-3 - Sous-secteur UAb3 : 9.000 m².



**Plan de zonage
réglementaire**

Règlementation de la parcelle : 97120AK0122



> Légende de la carte

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

Partie règlementaire

> Informations sur les aléas concernant la parcelle : 97120AK0122

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

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

> Règlement applicable à la parcelle : 97120AK0122

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 Pointe-à-Pitre -**

> Informations sur le "Porter à Connaissance" - parcelle : 97120AK0122

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

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.

TITRE I – PORTEE DU PPR – DISPOSITIONS GENERALES**Article 1 - Champ d'application**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Pointe-à-pitre.

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 Pointe-à-pitre 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 être 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 Pointe-à-pitre 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
Faïlle 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
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
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.

➤ **Les zones à contraintes courantes sont les parties du territoire qui ne sont ni en zone rouge ni en zone bleue.** 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 événements 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 5 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 INCONSTRUCTI- BLES	ZONES CONSTRUCTIBLES SOUS PRESCRIPTIONS			
	Contraintes spécifiques fortes	Contraintes spécifiques moyennes	Contraintes spécifiques Faibles	Dispositions communes ou Contraintes courantes
TITRE III CHAPITRES I, II et III	TITRE IV CHAPITRES I, II et III	TITRE V CHAPITRES I, II et III	TITRE VI CHAPITRES I, II et III	TITRE II

La deuxième clef d'entrée du règlement concerne, pour les titres II, III, IV, V et VI, 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.**

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 commune de Pointe-à-Pitre comporte cinq 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.
- 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^{ème} alinéa), d'examiner les conditions de leur mise en œuvre et de prendre les mesures nécessaires à leur réalisation.

Article 2.2 - Mesures relatives aux travaux

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

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

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

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

Article 3.1 - Elaboration du DICRIM

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

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

La mesure suivante est définie et incombe à la commune :

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

Article 3.3 - Gestion des eaux pluviales

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

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

- infiltration à la parcelle,
- limitation des débits de fuite par création de surfaces ou d'ouvrages de rétention,
- raccordement au réseau des eaux pluviales, lorsqu'il existe.

➤ Il est rappelé que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Guadeloupe (SDAGE), approuvé le 25 juillet 2003 opposable à l'Etat, aux collectivités locales et aux établissements publics, définit plusieurs mesures opérationnelles concernant notamment la prévention contre les risques d'inondation aggravés par un réseau pluvial défaillant :

- obligation d'entretien,
- dimensionnement adapté recommandé,
- obligation de diagnostic et de programmation des aménagements à réaliser sur le réseau pluvial dans le cadre des Schémas directeurs d'assainissement dont l'élaboration et la mise en œuvre sont du ressort des collectivités locales.

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

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

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

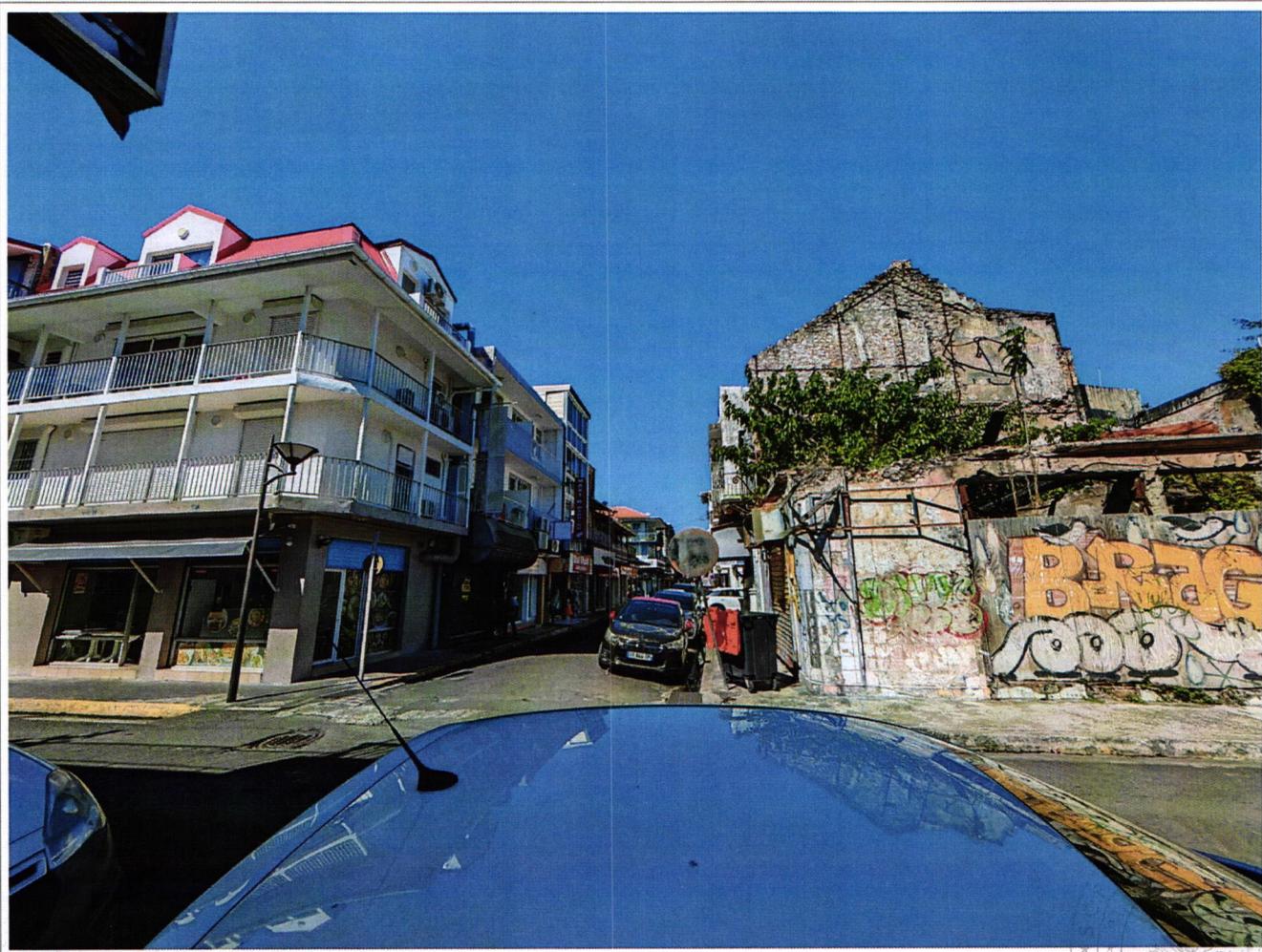
Avant chaque période cyclonique et dans le respect de leurs prérogatives respectives, les gestionnaires et riverains des réseaux routiers exposés feront procéder à l'élagage ou, si nécessaire, à l'abattage des végétaux vulnérables.



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 1



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 2



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 3



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 4



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 5



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 6



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 7



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 8



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 9



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 10



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 11



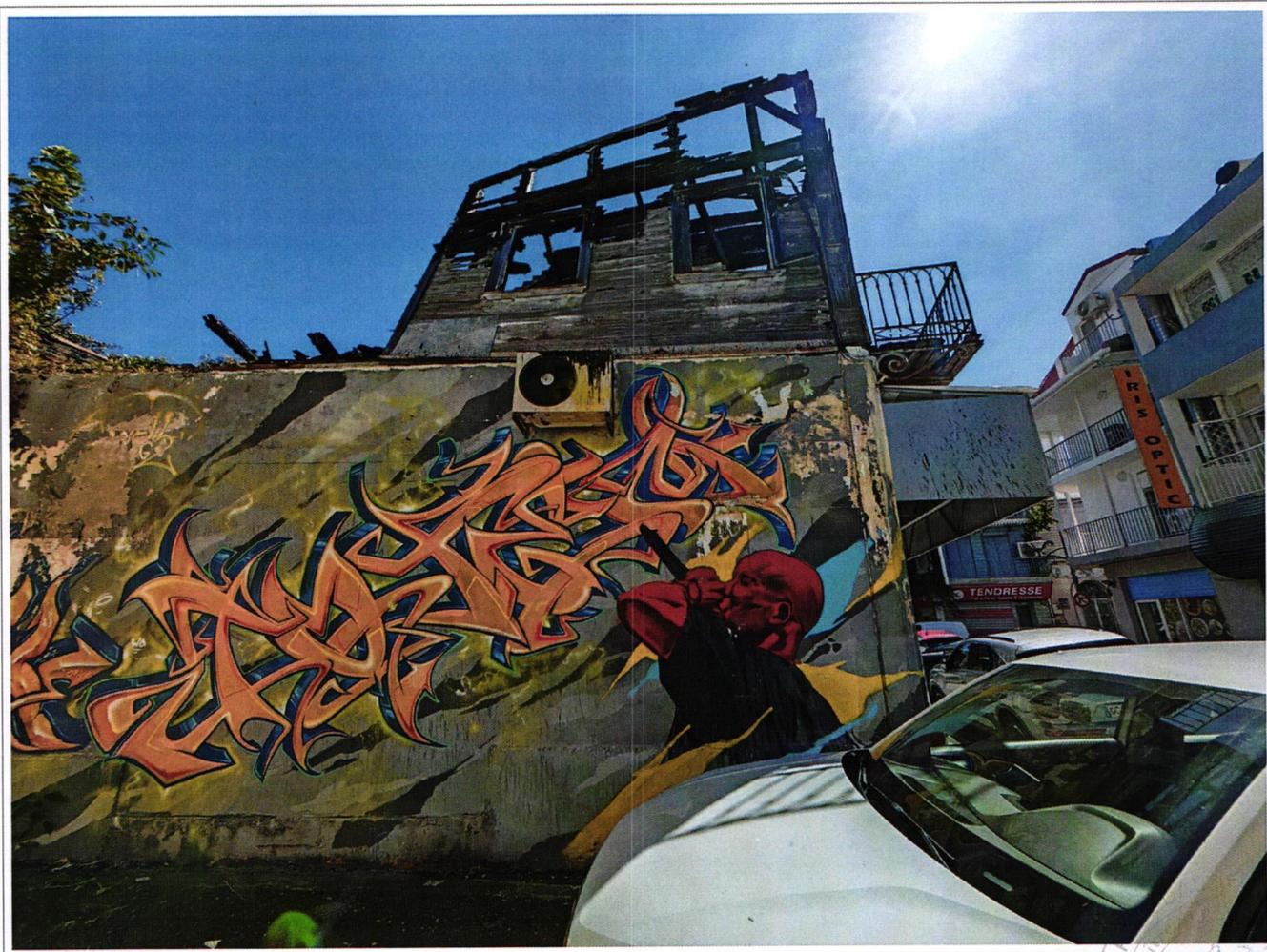
Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 12



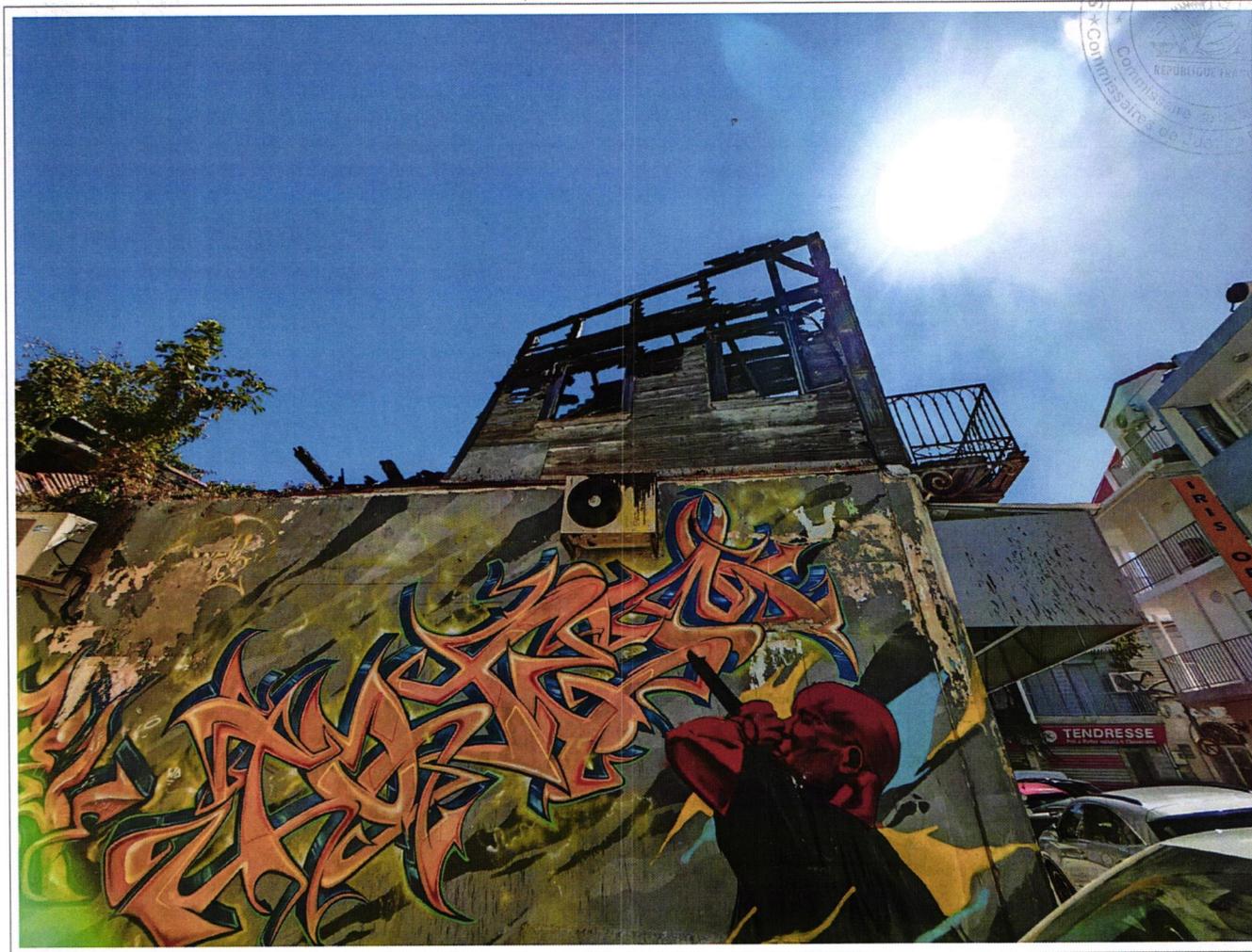
Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 13



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 14



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 15



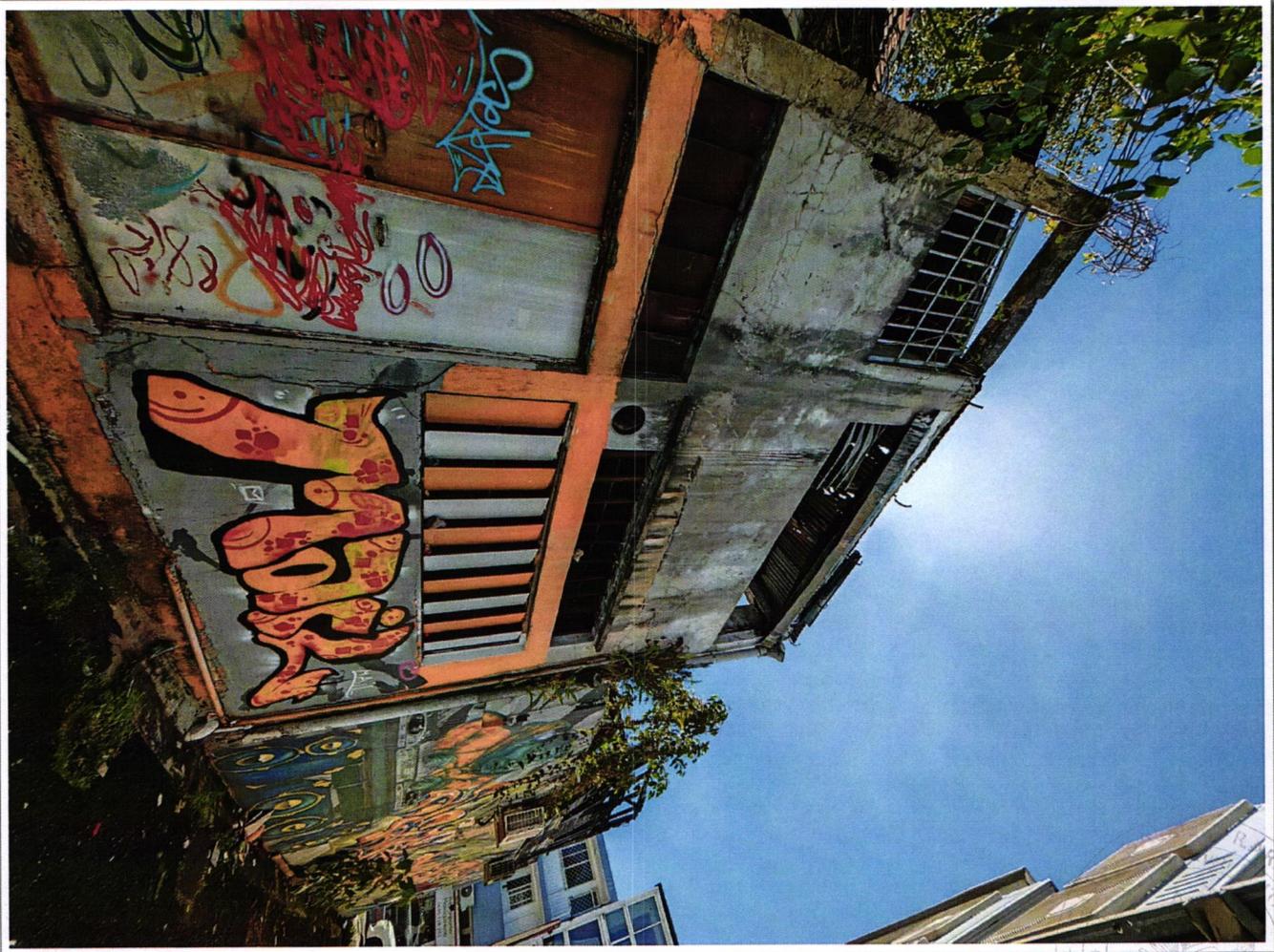
Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 16



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 17



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 18



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 19



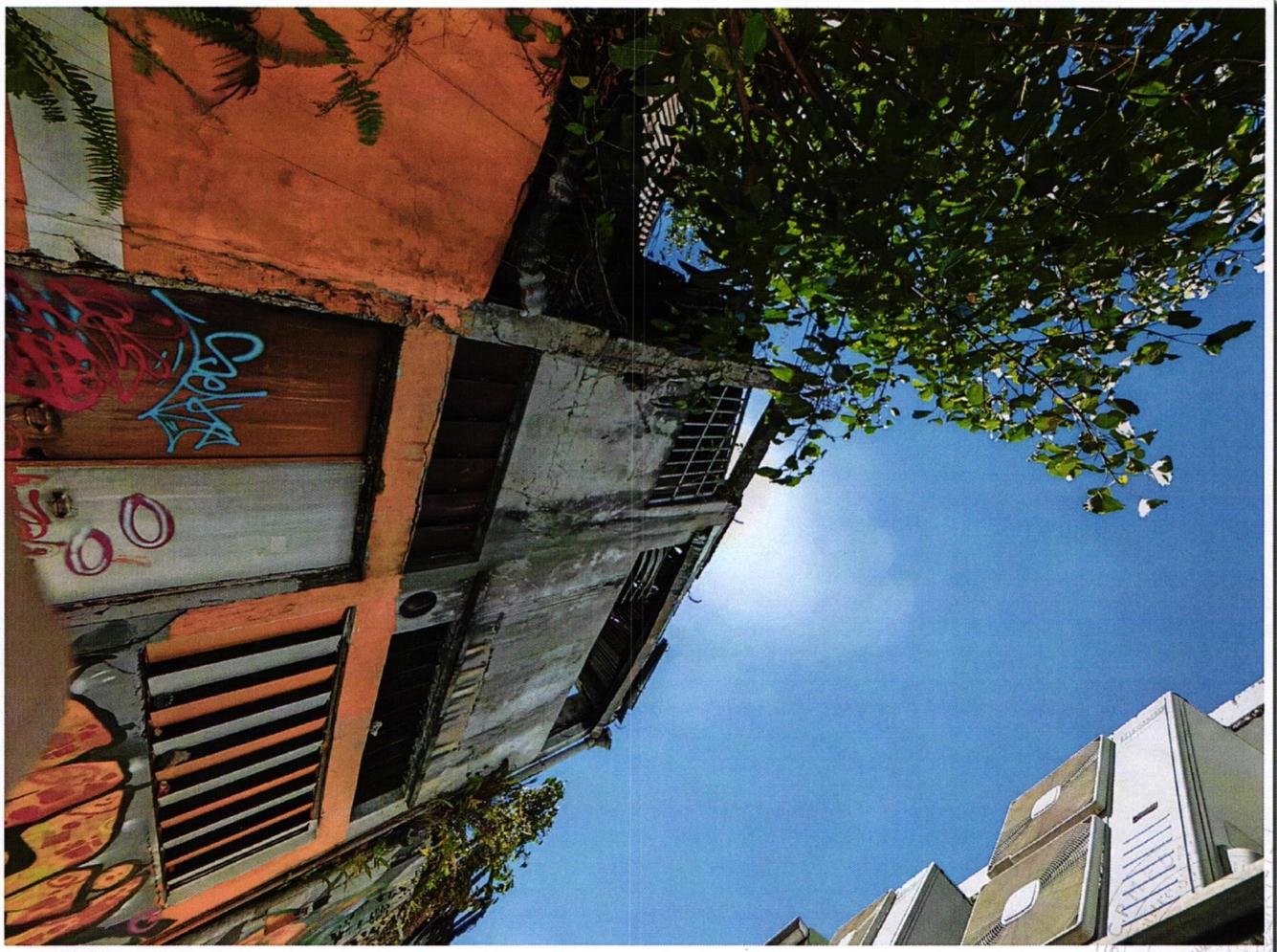
Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 20



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 21



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 22



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 23



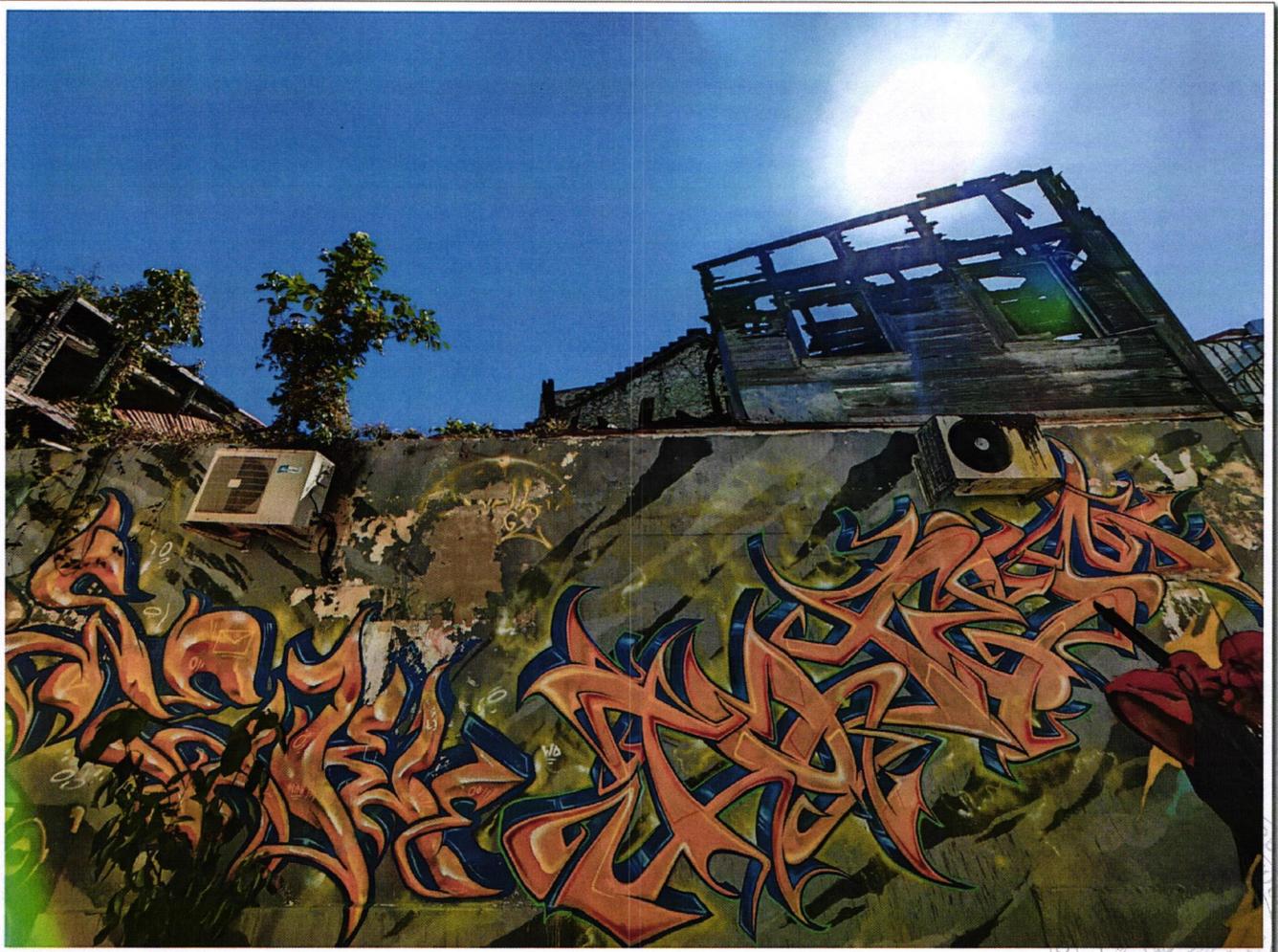
Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 24



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 25



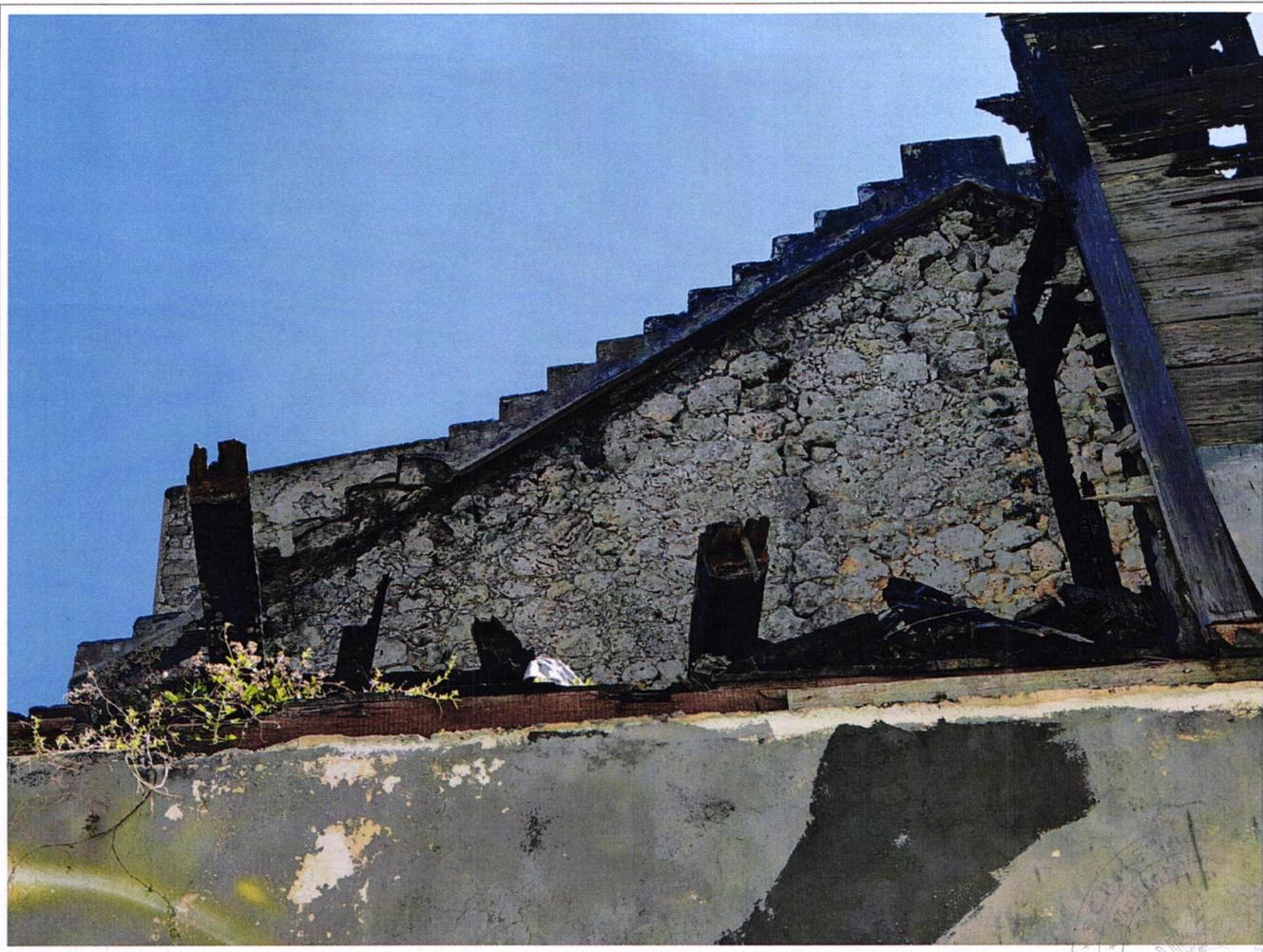
Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 26



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 27



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 28



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 29



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 30

REPUBLIC FRENCH
COMMISSAIRE DE JUSTICE
POINTE A PITRE

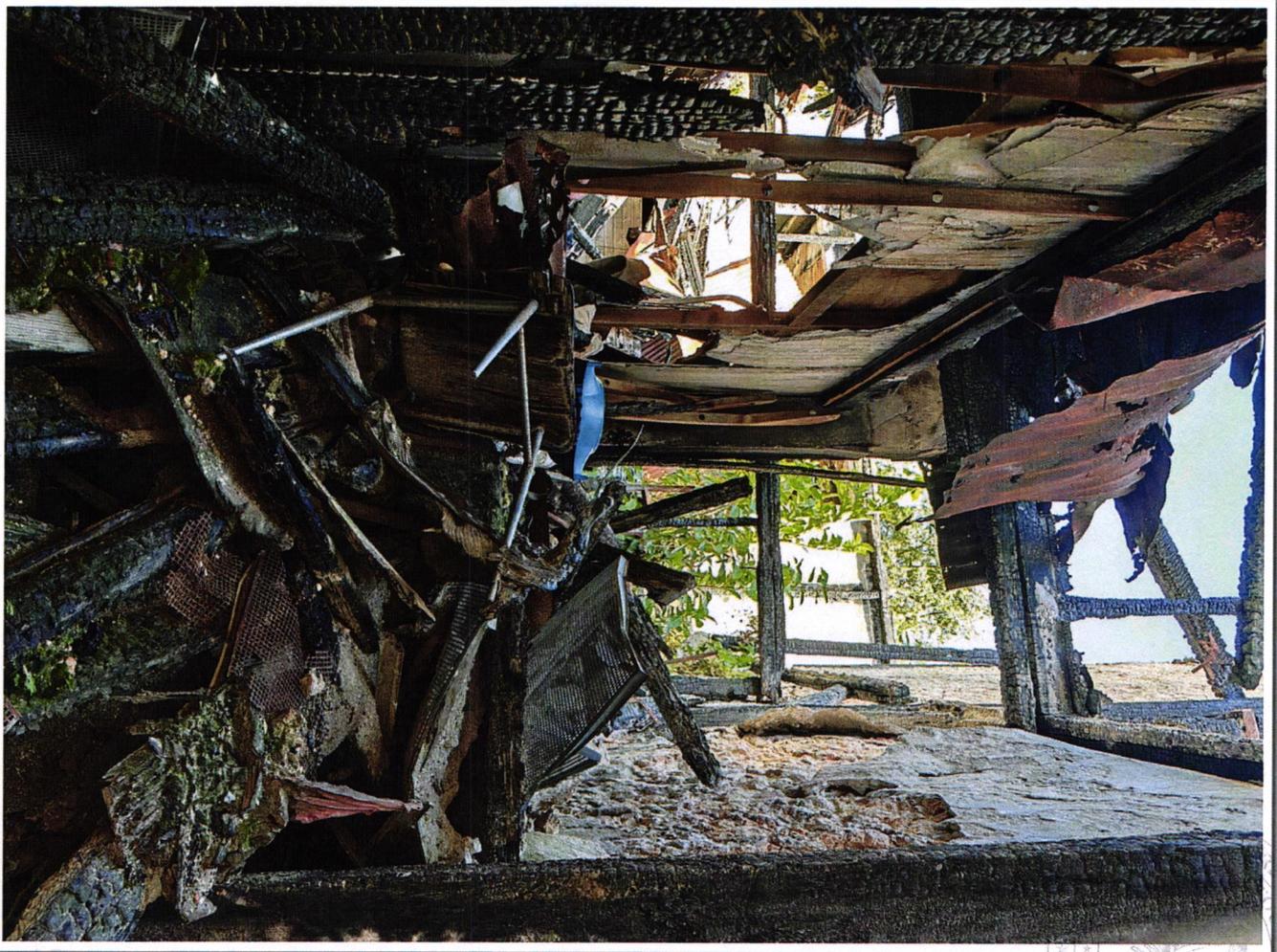


Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 31



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 32

ARBCUEZOV
110100
15586
Séantig
POINTE-A-PITRE *



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 33



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 34



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 35



Descriptif Parcelle AK 122 à POINTE A PITRE - Photo 36

