

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 DIX-HUIT SEPTEMBRE
DEUX MILLE VINGT QUATRE

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 :

CAISSE DE CREDIT MUTUEL LA JAILLE, Caisse de Crédit Mutuel immatriculée au RCS de POINTE-A-PITRE sous le n° 453 327 249, dont le siège social est situé Parc d'Activités de la Jaille, 97122 BAIE MAHAULT, agissant aux poursuites et aux diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Ayant pour avocat constitué la SELARL SCP MORTON & ASSOCIES représentée par Maître Louis-Raphaël MORTON, Avocat au Barreau de Guadeloupe, Saint-Martin, et Saint-Barthélemy, 30 rue Delgrès 97110 POINTE A PITRE.

AGISSANT EN VERTU DE :

- d'un précédent commandement valant saisie immobilière signifié le 21/05/2024 et demeuré infructueux
- des dispositions de l'article R322-1 et suivants du code de procédures civiles d'exécution.
- Une REQUETE présentée le 22/08/2024 et d'une ORDONNANCE y afférant rendue par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de POINTE A PITRE le 23/08/2024 portant autorisation de pénétrer dans des locaux afin de permettre la réalisation d'un procès-verbal de description et des diagnostics immobiliers dans le cadre d'une procédure de saisie-immobilière, signifiées à en date du 10/09/2024.



A EFFET DE :

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

Parcelle bâtie sur la commune de BAIE-MAHAULT (97122), lieu-dit Plaisance, cadastrée sous les références BI 596, contenance 17a 83 ca
--

Ledit bien appartenant à :

- 00 00 00 -

DESCRIPTION

Le 18 septembre 2024, je me suis transporté devant le bien immobilier ci-dessus désigné où je suis parvenu à 14 heures et 30 minutes en compagnie des personnes dont l'assistance m'a été nécessaire et dont les nom, prénom, qualité et signature figurent sur une fiche de présence ci-après annexée au présent procès-verbal sur 1 feuille. (**Annexe 1**)

Les occupants n'ayant pas coopéré avec notre étude pour la réalisation du présent procès-verbal, sur requête déposée par Me MORTON, une ordonnance a été rendue par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de POINTE A PITRE le 23/08/2024 portant autorisation de pénétrer dans des locaux afin de permettre la réalisation d'un procès-verbal de description et des diagnostics immobiliers dans le cadre d'une procédure de saisie-immobilière.

Porteur de la minute de cette ordonnance exécutoire sur minute, je me rends sur la parcelle pour dresser le procès-verbal descriptif.

A mon arrivée, je suis reçu par _____, ainsi déclarée, à qui je décline mes nom, prénom, qualité et objet de ma présence. Après quelques minutes de discussion, _____ m'autorise à pénétrer dans les lieux et à effectuer mes opérations. Je lui présente Monsieur BERVILLE Jean-Marc, diagnostiqueur immobilier, qui m'accompagne à l'intérieur des constructions.

_____ occupe la maison d'habitation avec son époux et ses enfants. En revanche, elle n'a pas souhaité me donner d'information sur les occupants de l'immeuble de bureaux malgré mes demandes répétées. Ainsi, dans l'immeuble de bureaux, elle m'a ouvert les portes et m'a laissé effectuer mes opérations. Une autre femme qui ne m'a pas été présentée nous accompagne dans les bureaux. Elle se comportent comme les occupantes des lieux.

Durant toute la durée des opérations, _____ me filme avec son téléphone. Je l'informe que je ne souhaite pas que cette vidéo soit diffusée ou rendue publique.

En suivant, en illustrant mes opérations de 154 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 quartier résidentiel de Plaisance, tel qu'il ressort des cartes et des photographies aériennes obtenues sur le site internet www.geoportail.gouv.fr (**Annexes 2 à 9**), 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 10**), ci-après annexés au présent procès-verbal.

La parcelle BI 596 est issue de la division de la parcelle BI 397.

Le plan cadastral ne mentionne pas les deux constructions présentes sur la parcelle. Je me suis donc rapproché du service de l'Urbanisme de la commune de BAIE-MAHAULT qui m'informe que des demandes de permis de construire ont été déposées sur cette parcelle en 2003 et 2009. La demande de 2009 a été déposée par _____ et a été accordée. Ce permis de construire porte le n° PC 971 103 09 R1 041. Je n'ai pas pu avoir plus d'informations, lors de mon passage, sur la nature et la consistance des constructions autorisées.

_____ a adressé un rapport d'évaluation du bien immobilier à Me MORTON. Ce rapport mentionne un permis de construire n° PC 971 103 11 R1 168 qui aurait accordé la construction des deux bâtiments.

J'attire donc l'attention des futurs enchérisseurs sur ce point et les invite à se renseigner plus amplement sur la régularité des deux constructions.

II - DESCRIPTION EXTERIEURE :

L'accès à la parcelle se fait via un chemin cadastré BI 598, nécessairement grevé d'une servitude de passage.

Le long de ce chemin, la parcelle BI 596 n'est pas clôturée. Seuls sont présents des fondations et des poteaux en béton en attente de pose d'une clôture.

Au Sud et à l'Ouest, la limite séparative est matérialisée par une clôture grillagée.

Au Nord, la limite séparative est matérialisée par un muret en béton.

La parcelle est divisée en deux parties.

La partie Sud est occupée par la maison d'habitation et la partie Nord, par l'immeuble de bureaux.

La partie Sud est composée d'un terrain rectangulaire plat avec une très légère pente descendante du Sud vers le Nord. Cette partie est occupée par de grands arbres et notamment un imposant manguier. Le terrain est engazonné en partie. Une aire de stationnement en béton se trouve à l'avant de la maison.

La partie Nord est en léger contre-bas. Le terrain rectangulaire est plat et en partie engazonné. Une aire de stationnement en gravier se trouve à l'avant du bâtiment.



La maison d'habitation est maçonnée de plein pied. Ses façades sont recouvertes d'un enduit vétuste comportant des craquelures et des fissures. Des compresseurs de climatisation sont fixés sur les façades. Le toit de la maison est en partie plat et en partie composé d'une charpente bois surmontée de tôles ondulées dont la pente descend vers le patio.

L'immeuble de bureaux est maçonné en R+1. Ses façades sont recouvertes d'un enduit blanc en état d'usage normal. Il est surmonté d'une toiture constituée d'une charpente bois et de tôles ondulées comportant de la saleté et des points de rouille sur les débords. Des compresseurs de climatisation sont fixés sur les façades.

Un conteneur abrité par un carport est posé sur une dalle béton au centre de la parcelle, le long de la limite séparative Ouest.

Une allée en béton avec quelques marches relie les deux constructions par le côté Ouest.

Une citerne d'eau se trouve sur la partie Sud de la parcelle.

Photographies 1 à 43

III - DESCRIPTION INTERIEURE :

A. Maison d'habitation

La maison forme un hexagone irrégulier avec un patio central.

1. Entrée

L'entrée principale se trouve sur la façade Nord. On entre par une grande porte battante en bois patiné. Cette porte est agrémentée d'une fenêtre en plexiglass fixe gardée par des tubes métalliques.

Sol : dalle brute comportant des fissures

Murs : maçonnés et recouverts d'un enduit jaune et gris comportant des fissures.

Plafond : sous face de la charpente bois.

Cette entrée dessert une galerie donnant sur le patio.

Surface : 5,72 m²

Photographies 44 à 48



2. Galerie et Patio

La galerie dessert les pièces de la maison.

A l'extrémité Est de cette galerie, se trouve une grande porte battante en bois patiné. Cette porte est agrémentée d'une fenêtre en plexiglass fixe gardée par des tubes métalliques.

A l'extrémité Sud de cette galerie, se trouve également une grande porte battante en bois patiné. Cette porte est agrémentée d'une fenêtre en plexiglass fixe gardée par des tubes métalliques.

Des grands rideaux séparent la galerie et le patio.

Le patio est un espace à ciel ouvert au centre de la maison dont la dalle au sol est en pente pour que l'eau de pluie se déverse dans un petit regard central.

Surface : 103,51 m²

Photographies 49 à 56

3. WC

Première porte à gauche dans l'entrée.

Cette pièce est gardée par une porte battante en bois. L'espace destiné à accueillir une imposte en est dépourvu.

Sol : dalle brute comportant des fissures

Murs et plafond : maçonnés et recouverts d'un enduit gris comportant des fissures.

Cette pièce est équipée d'un WC à l'anglaise et d'un meuble lave main. Elle prend jour via une fenêtre à ailettes en verres basculantes.

Dans le fond de la pièce, se trouve ce qui semble être un emplacement pour une douche avec un receveur de douche et une arrivée d'eau.

Surface : 4,54 m²

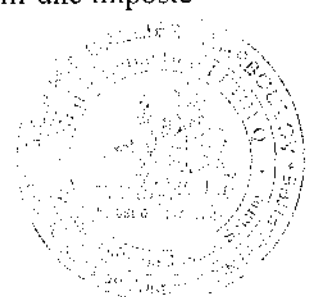
Photographies 57 à 60

4. Bureau

Deuxième porte à gauche dans l'entrée.

Cette pièce est gardée par une porte battante en bois. L'espace destiné à accueillir une imposte en est dépourvu.

Sol : dalle brute recouverte de morceaux de vinyle



Murs et plafond : maçonnés et recouverts d'un enduit gris comportant des fissures.

Cette pièce prend jour via une fenêtre à ailettes vitrées basculantes donnant sur l'extérieur et par une fenêtre battante donnant sur la galerie.

Cette pièce est équipée d'un split de climatisation.

Surface : 11,85 m²

Photographies 61 à 66

5. Chambre 1

Dernière porte à gauche dans la galerie.

Cette pièce est gardée par une porte battante en bois. L'espace destiné à accueillir une imposte est comblé par un morceau de bois mélaminé.

Sol : dalle brute comportant des fissures

Murs et plafond : maçonnés et recouverts d'un enduit gris comportant des fissures.

Cette pièce prend jour via une fenêtre à ailettes vitrées basculantes donnant sur l'extérieur.

Cette pièce est équipée d'un split de climatisation.

Elle est jouxtée par une salle d'eau attenante dépourvue de porte mais agrémentée d'un rideau et prenant jour via une fenêtre à ailettes vitrées basculantes donnant sur l'extérieur.

Surface : chambre 12,94 m² et salle d'eau 3,37 m²

Photographies 67 à 81

6. Chambre parentale

Porte au fond à droite de la galerie.

Cette pièce est gardée par une porte battante en bois. L'espace destiné à accueillir une imposte est comblé par un morceau de bois mélaminé.

L'entrée de la chambre est aménagée en dressing.

En face du dressing, se trouve une salle d'eau attenante dépourvue de porte et prenant jour via une fenêtre à ailettes vitrées basculantes donnant sur l'extérieur.

Sol : dalle brute comportant des fissures

Murs et plafond : maçonnés et recouverts d'un enduit gris comportant des fissures.



Cette pièce prend jour via deux fenêtres à ailettes vitrées basculantes donnant sur l'extérieur et deux fenêtres battantes donnant l'intérieur.

Cette pièce est équipée d'un split de climatisation.

Surface : chambre 14,52 m² et salle d'eau 3,64 m².

Photographies 82 à 95

7. Salle à manger

On y accède depuis la galerie via une grande ouverture dépourvue de porte.

Sol : dalle brute comportant des fissures

Murs et plafond : maçonnés et recouverts d'un enduit gris comportant des fissures.

Cette pièce prend jour via deux fenêtres à ailettes vitrées basculantes donnant sur l'extérieur.

Surface : 20,69 m²

Photographies 96 à 100

8. Cuisine

Elle est séparée de la salle à manger par un îlot équipé d'un évier.

Elle ouvre sur la galerie par un comptoir maçonné.

Cette cuisine est équipée de meubles hauts et bas, d'un évier encastré, d'une plaque de cuisson au gaz et d'une plaque de cuisson électrique.

Cette pièce prend jour via deux fenêtres à ailettes vitrées basculantes donnant sur l'extérieur.

Elle ouvre sur l'extérieur via une porte battante en bois.

Sol : dalle brute comportant des fissures

Murs et plafond : maçonnés et recouverts d'un enduit gris comportant des fissures.

Surface : 17,20 m²

Photographies 101 à 106



B. Immeuble de bureaux

Cet immeuble est divisé en 3 locaux et 2 débarras répartis sur un le rez-de-chaussée et le R+1.

I. Rez-de-chaussée

Au rez-de-chaussée, se trouvent un local aménagé en bureau, deux terrasses et 2 débarras.

a. Local 1 aménagé en bureau

Nous entrons dans ce local par une porte pleine en alu simple battant située dans l'angle Nord-Ouest.

Cette porte est devancée par une terrasse couverte dont le sol est recouvert d'un carrelage (*surface terrasse : 18,03 m²*).

Elle ouvre sur un bureau.

1) Bureau 1

Sol et plinthes : carrelage

Murs et plafonds : maçonnés et recouverts d'une peinture blanche

Cette pièce est équipée d'un split de climatisation.

Elle prend jour via deux fenêtres à ailettes basculantes vitrées et une fenêtre à deux pans coulissants gardée par un volet roulant.

Ce bureau se prolonge sur un couloir à l'Ouest et un bureau d'accueil à l'Est.

Surface : 22,56 m²

Photographies 107 à 113

2) Couloir Ouest

Sol et plinthes : carrelage

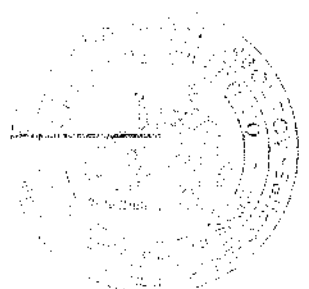
Murs et plafonds : maçonnés et recouverts d'une peinture blanche

Un placard à portes coulissantes se trouve à main droite.

Ce couloir dessert une salle d'eau, un WC et deux bureaux.

Surface : 8,10 m²

Photographie 114



3) Salle d'eau (porte au fond à droite dans le couloir Ouest)

Elle est gardée par une porte simple battant.

Sol et plinthes : carrelage

Murs et plafonds : maçonnés et recouverts en partie d'un carrelage mural et en partie d'une peinture blanche

Cette pièce est équipée d'un meuble lavabo et d'une douche.

Elle prend jour via une fenêtre à ailettes basculantes vitrées.

Surface : 3,41 m²

Photographies 115 à 117

4) WC Ouest (porte au fond du couloir Ouest)

Il est gardé par une porte simple battant.

Sol et plinthes : carrelage

Murs et plafonds : maçonnés et recouverts d'une peinture blanche

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

Elle prend jour via une fenêtre à ailettes basculantes vitrées.

Surface : 1,97 m²

Photographies 118 à 120

5) Bureau 2 (2^d porte à gauche dans le couloir)

Il est gardé par une porte simple battant.

Sol et plinthes : carrelage

Murs : maçonnés et recouverts d'une peinture blanche

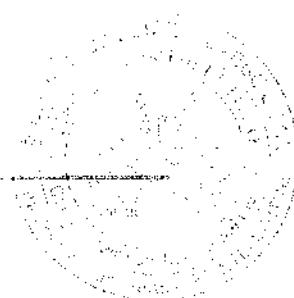
Plafond : sous-face de la toiture bois

Cette pièce est équipée d'un split de climatisation.

Elle prend jour via une fenêtre à ailettes basculantes vitrées.

Surface : 12,09 m²

Photographie 121



6) Bureau 3 (1^{ère} porte à gauche dans le couloir Ouest)

Il est gardé par une porte simple battant.

Sol et plinthes : carrelage

Murs : maçonnés et recouverts d'une peinture blanche

Plafond : sous-face de la toiture bois

Cette pièce est équipée d'un split de climatisation.

Elle prend jour via une fenêtre battante gardée par un volet roulant.

Surface : 12,40 m²

Photographie 122

7) Bureau accueil (angle Nord-Est)

On y accède depuis l'extérieur par une porte pleine en alu simple battant devancée par une terrasse couverte dont le sol est recouvert d'un carrelage (*Surface terrasse : 18,49 m²*).

Il communique avec le bureau 1.

Sol et plinthes : carrelage

Murs et plafonds : maçonnés et recouverts d'une peinture blanche

Cette pièce est équipée d'un split de climatisation.

Elle prend jour via deux fenêtres à ailettes basculantes vitrées et une fenêtre à deux pans coulissants gardée par un volet roulant.

Ce bureau se prolonge sur un couloir.

Surface : 28,71 m²

Photographie 123

8) Couloir Est

Sol et plinthes : carrelage

Murs et plafonds : maçonnés et recouverts d'une peinture blanche

Un placard à portes coulissantes se trouve à main gauche.

Ce couloir dessert une cuisine, un WC et deux bureaux.

Surface : 4,66 m²



Photographie 124

9) Bureau 4 (1^{ère} porte à droite dans le couloir Est)

Il est gardé par une porte simple battant.

Sol et plinthes : carrelage

Murs : maçonnés et recouverts d'une peinture blanche

Plafond : sous-face de la toiture bois

Cette pièce est équipée d'un split de climatisation.

Elle prend jour via une fenêtre battante gardée par un volet roulant.

Surface : 12,44 m²

Photographie 125

10) Bureau 5 (2^d porte à droite dans le couloir Est)

Il est gardé par une porte simple battant.

Sol et plinthes : carrelage

Murs : maçonnés et recouverts d'une peinture blanche

Plafond : sous-face de la toiture bois

Cette pièce est équipée d'un split de climatisation.

Elle prend jour via une fenêtre à ailettes basculantes vitrées.

Surface : 12,18 m²

Photographie 126

11) WC Est (porte au fond du couloir Est)

Il est gardé par une porte simple battant.

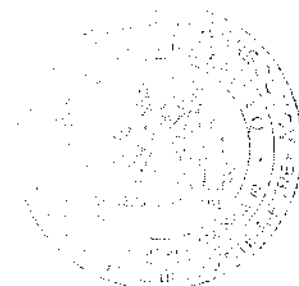
Sol et plinthes : carrelage

Murs et plafonds : maçonnés et recouverts d'une peinture blanche

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

Elle prend jour via une fenêtre à ailettes basculantes vitrées.

Surface : 1,97 m²



Photographie 127

12) Cuisine (au fond à gauche du couloir Est)

Elle est gardée par une porte simple battant.

Cette pièce semble avoir été construite à l'usage de salle d'eau puis transformée en cuisine puisque qu'un receveur de douche est présent au fond de la pièce.

Sol et plinthes : carrelage

Murs et plafonds : maçonnés et recouverts en partie d'un carrelage mural et en partie d'une peinture blanche

Cette pièce est équipée d'un meuble lavabo.

Surface : 3,36 m²

Photographies 128 et 129

b. Débarras Est

On y accède depuis la terrasse Est par une porte simple battant.

Sol et plinthes : carrelage

Murs et plafonds : maçonnés et recouverts d'une peinture blanche

Elle prend jour via une fenêtre à ailettes basculantes vitrées.

Surface : 3,90 m²

Photographies 150 et 151

c. Débarras Ouest

On y accède depuis la terrasse Ouest par une porte simple battant.

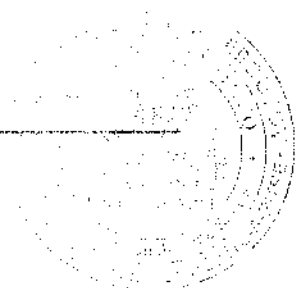
Sol et plinthes : carrelage

Murs et plafonds : maçonnés et recouverts d'une peinture blanche

Elle prend jour via une fenêtre à ailettes basculantes vitrées.

Surface : 3,93 m²

Photographies 152 à 154



II. R+1

On accède à l'étage par une porte simple battant située entre les deux débarras en façade Nord et ouvrant sur un escalier.

a. Escalier

Marches et plinthes : carrelage

Murs : maçonneries et recouverts d'une peinture blanche

Plafond : sous-face de la toiture bois

Il est muni d'un garde-corps en bois.

Surface : 2,78 m²

Photographies 130 et 131

b. Local 2 (porte de droite en haut de l'escalier)

On y accède depuis le palier par une porte pleine en bois simple battant. Il est aménagé à usage de bureau.

1) Bureau 1

Cette pièce en forme de T prend jour via trois fenêtres à ailettes basculantes vitrées.

Sol et plinthes : carrelage

Murs : maçonneries et recouverts d'une peinture blanche

Plafond : sous-face de la toiture bois

Elle se prolonge sur un dégagement donnant sur un WC et un second bureau.

Surface : 21,09 m²

Photographies 132 à 136

2) Bureau 2 (porte de droite dans le dégagement)

Il est gardé par une porte simple battant.

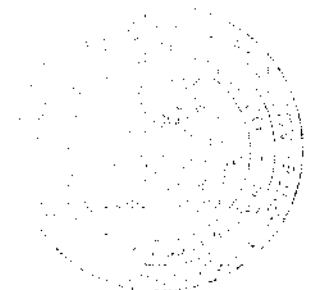
Sol et plinthes : carrelage

Murs : maçonneries et recouverts d'une peinture blanche

Plafond : sous-face de la toiture bois

Cette pièce est équipée d'un split de climatisation.

Elle prend jour via une fenêtre battante gardée par un volet roulant.



Surface : 11,72 m²

Photographies 137 et 138

3) Salle d'eau (attendant au bureau 2)

Elle est gardée par une porte simple battant accessible depuis le bureau 2.

Sol et plinthes : carrelage

Murs : maçonneries et recouverts en partie d'un carrelage mural et en partie d'une peinture blanche

Plafond : sous-face de la toiture bois

Cette pièce est équipée d'un meuble lavabo et d'une douche.

Elle prend jour via une fenêtre à ailettes basculantes vitrées.

Surface : 4,41 m²

Photographie 139

4) WC (porte de gauche dans le dégagement)

Cette pièce est gardée par une porte simple battant.

Sol et plinthes : carrelage

Murs : maçonneries et recouverts d'une peinture blanche

Plafond : sous-face de la toiture bois

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

Elle prend jour via une fenêtre à ailettes basculantes vitrées.

Surface : 2,04 m²

Photographie 140

c. Local 2 (porte de gauche en haut de l'escalier)

On y accède depuis le palier par une porte pleine en bois simple battant. Il est aménagé à usage d'appartement.

1) Pièce principale

Cette pièce en forme de T prend jour via trois fenêtres à ailettes basculantes vitrées.



Sol et plinthes : carrelage
Murs : maçonneries et recouverts d'une peinture blanche
Plafond : sous-face de la toiture bois

Cette pièce dispose d'un espace salon et d'une cuisine aménagée.

Elle se prolonge sur un dégagement donnant sur un WC et une chambre.

Surface : 21,48 m²

Photographies 141 à 146

2) Chambre (porte de gauche dans le dégagement)

Elle est gardée par une porte simple battant.

Sol et plinthes : carrelage
Murs : maçonneries et recouverts d'une peinture blanche
Plafond : sous-face de la toiture bois

Cette pièce est équipée d'un split de climatisation.

Elle prend jour via une fenêtre battante gardée par un volet roulant.

Surface : 11,85 m²

Photographie 147

3) Salle d'eau (attenante à la chambre)

Elle est gardée par une porte simple battant accessible depuis la chambre.

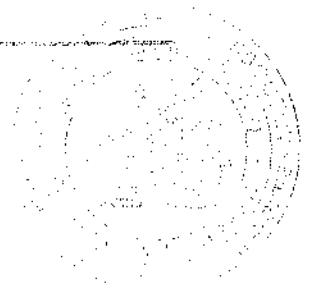
Sol et plinthes : carrelage
Murs : maçonneries et recouverts en partie d'un carrelage mural et en partie d'une peinture blanche
Plafond : sous-face de la toiture bois

Cette pièce est équipée d'un meuble lavabo et d'une douche.

Elle prend jour via une fenêtre à ailettes basculantes vitrées.

Surface : 4,26 m²

Photographie 148



4) WC (porte de droite dans le dégagement)

Cette pièce est gardée par une porte simple battant.

Sol et plinthes : carrelage

Murs : maçonnés et recouverts d'une peinture blanche

Plafond : sous-face de la toiture bois

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

Elle prend jour via une fenêtre à ailettes basculantes vitrées.

Surface : 2 m²

Photographie 149

IV – GENERALITES :

• **Etat d'occupation :**

La maison d'habitation est occupée par _____ et leurs enfants suivant un bail d'habitation moyennant un loyer mensuel de 1348 € environ. Nous n'avons pas été destinataire de ce bail au jour de la rédaction du présent, malgré nos demandes.

L'immeuble de bureaux est occupé mais je n'ai pas pu obtenir d'information de la part de _____ qui n'a pas souhaité répondre à mes questions. Lors de la signification du commandement de payer valant saisie immobilière, _____ a déclaré que les bureaux et l'appartement faisaient l'objet de deux baux distincts. Nous n'avons pas été destinataire de ces baux au jour de la rédaction du présent, malgré nos demandes.

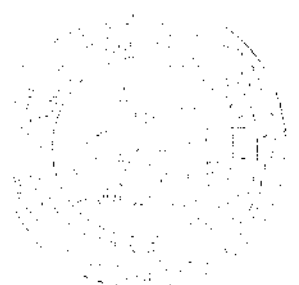
• **Dégradations signalées**

_____ n'a pas souhaité répondre à mes questions.

- **Surface parcelle :** 1783 m² selon plan GEOPORTAIL et le CADASTRE en annexe (Annexe 11 et 12)

Ce après quoi, je me suis retiré.

Fin des opérations : 15 heures et 30 minutes.



- **Informations Urbanisme**

Selon les informations obtenues sur le site GEOPORTAIL-URBANISME.GOUV.FR, la parcelle est classée en zone UD (Zone correspondant au tissu bâti regroupé à vocation essentiellement résidentielle des parties Sud et Ouest de la commune). Fiche détaillée jointe en annexe (**Annexe 13**). Cette fiche a un caractère purement informatif et ne peut pas être considérée comme document opposable.

Les dispositions relatives à la zone UD du PLU de la commune de BAIE-MAHAULT sont jointes en annexe. (**Annexe 14**)

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 15**). 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 BAIE-MAHAULT auxquelles la parcelle est soumise sont jointes en annexe. (**Annexes 16 et 17**)

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.

- **Informations complémentaires**

Assainissement : Fosse septique

- oo OO oo -

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de description comportant 18 pages, 154 photographies et 17 annexes, revêtus du sceau de mon Etude, pour servir et valoir ce que de droit.

Les 154 photographies ci-dessus visées ont été prises par moi-même, au moyen d'un appareil numérique, et sont certifiées conformes à l'état ou à l'objet photographié, éditées et imprimées sans aucune modification ni correction.

Les relevés de surface m'ont été communiqués par le diagnostiqueur m'accompagnant.

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	1 heure
Prestation hors site (rédaction, édition photographies mise en forme du PV)	6 heures
Durée totale de la prestation (durée du transport sur site A/R non facturée)	7 heures

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)	1163,28
Frais de transport	8,46
Sous-total HT	1457,30
TVA 8,50 %	123,87
Total TTC (Maj. DOM incluse - Art. R444-58)	1581,17

Maître Sébastien LETOUQ

FICHE D'ASSISTANCE

(articles L.142-1 et R.322-3 du CPCE)



Dossier n° 2400595

Lieu d'intervention : Parcelle B1 596 - Lieu dit Plaisance
97122 Baie-Nahault.

Témoin majeur n° 1 (n'étant ni au service du créancier ni à celui de l'Huissier de Justice chargé de l'exécution) :

Nom : NAVIS

Signature :

Prénom : Laurick

Témoin majeur n° 2 (n'étant ni au service du créancier ni à celui de l'Huissier de Justice chargé de l'exécution) :

Nom : DEUBRAS

Signature :

Prénom : Claudia

ou et

Autorité de police :

Nom : LAINE

Signature :

Prénom : Sam Philippe

Grade : Brigadier chef Principal

Serrurier :

Nom : NAVIS

Signature :

Prénom : Lucien

Technicien en diagnostics immobiliers) :

SARL THERMODAS Bois de Vipart, 97118 SAINT FRANCOIS

Nom : BERVILLE

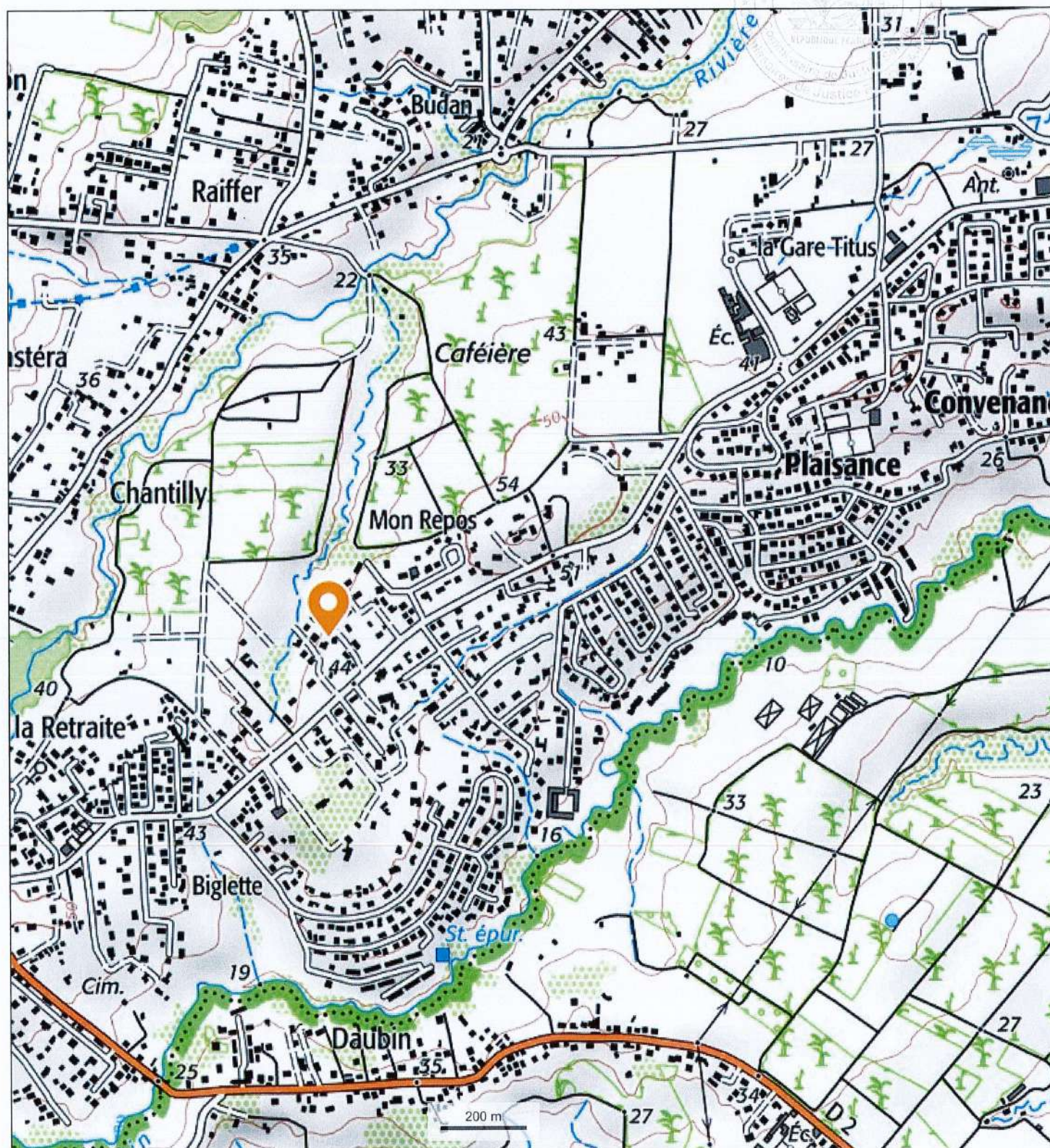
Signature :

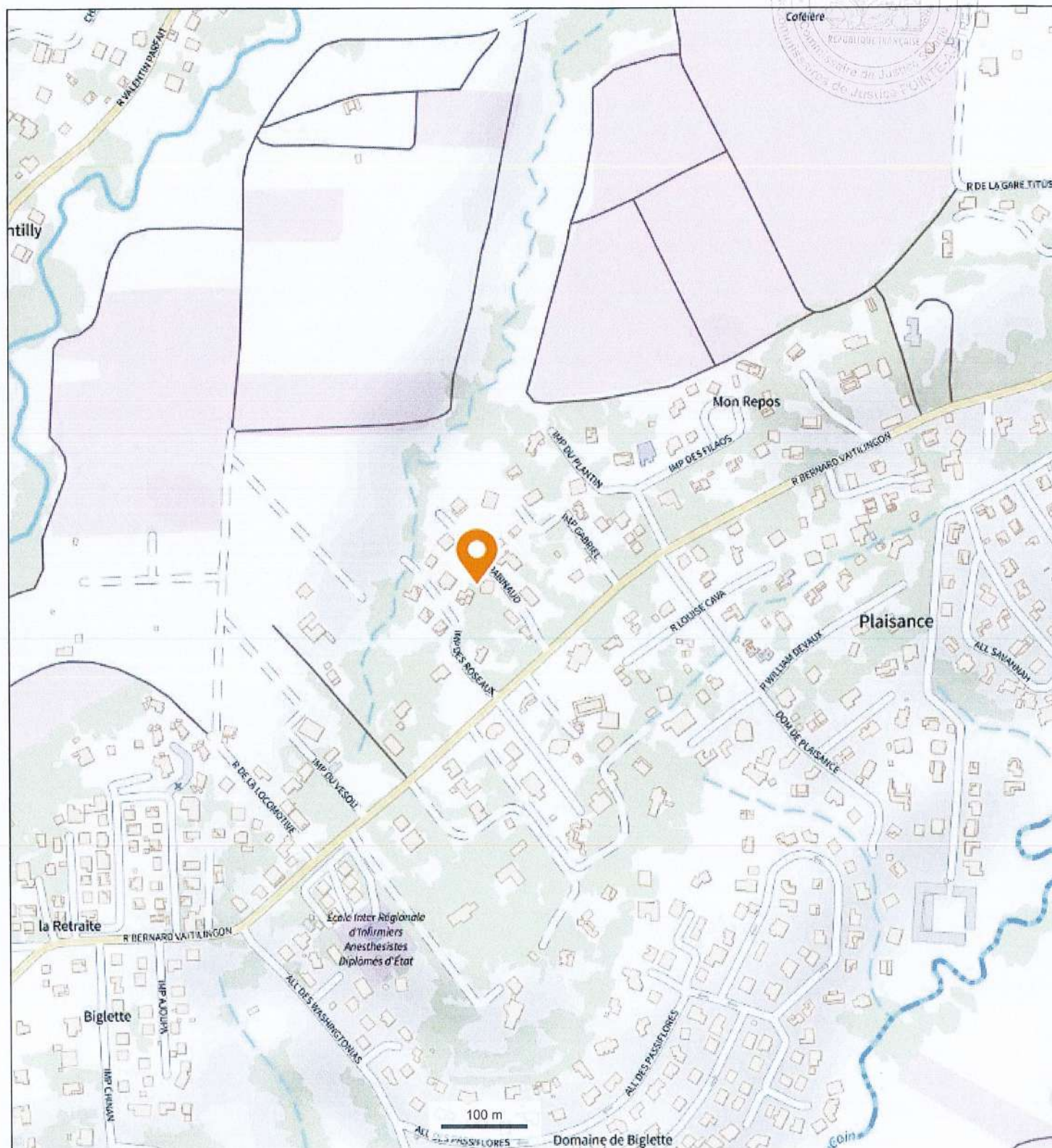
Prénom : JEAN-MARC

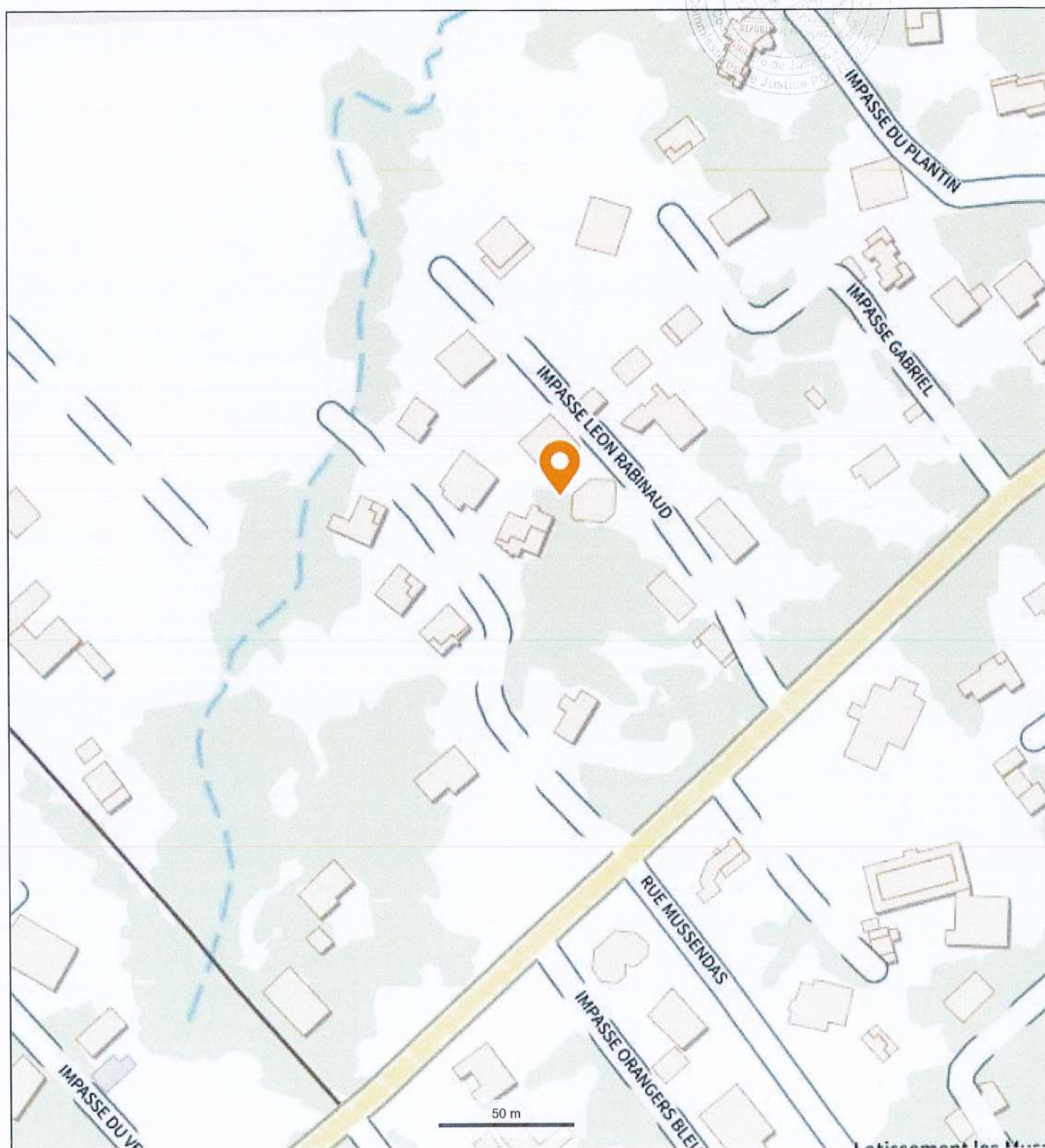
















Département :
GUADELOUPE

Commune :
BAIE MAHAULT

Section : BI
Feuille : 000 BI 01

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

Date d'édition : 16/05/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

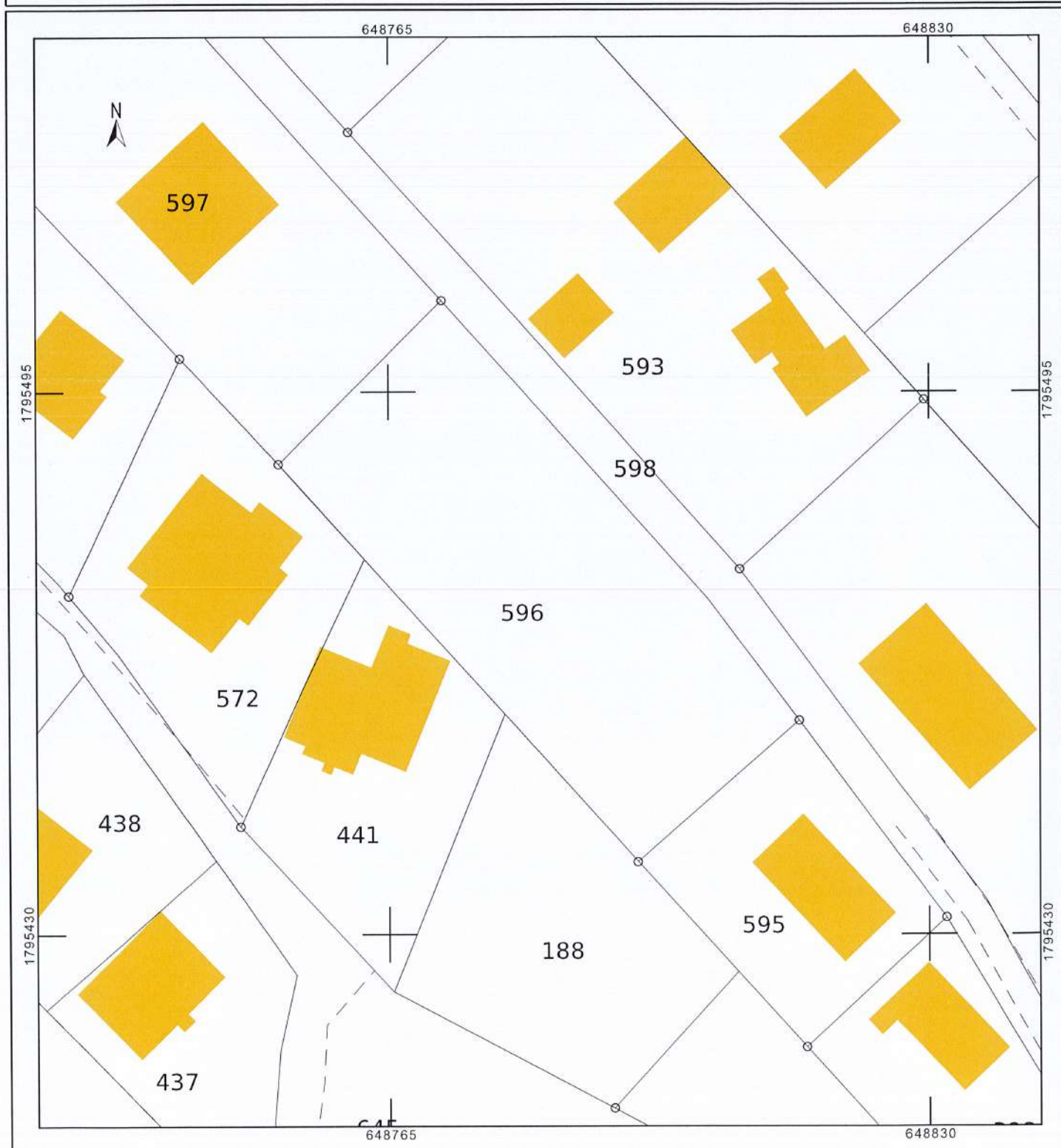
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : BAIE
MAHAULT (971).

Références de la parcelle 000 BI 596

Référence cadastrale de la parcelle

000 BI 596

Contenance cadastrale

1 783 mètres carrés

Adresse

PLAISANCE

97122 BAIE MAHAULT



Annexe 12



FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE



Informations

Département : 97
Commune : Baie-Mahault
Code Insee : 97103
Section : BI
Feuille : 1
Numéro de parcelle : 0596
Surface de la parcelle : 1790.35 m²
Périmètre de la parcelle : 184.66 m

Légende

VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

☐ Parcelle classée UD, UD = Zone correspondant au tissu bâti regroupé, a vocation essentiellement résidentielle des parties sud et ouest de la commune

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

☐ SCOT DE CAP EXCELLENCE

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

Règlement de la zone UD

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

Elle comprend deux secteurs :

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

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

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

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

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

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

Article UD 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Accès

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

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.2. Voirie

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

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

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

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

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

4.2.1. Eaux usées

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

4.3. Électricité – Télécommunications

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

4.4. Déchets

4.4.1. Constructions destinées à l'habitation

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

4.4.2. Autres constructions

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

Article UD 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé

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

6.1. Définition

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

6.2. Dispositions générales

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

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

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

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

6.2.3. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

7.1. Dispositions générales

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

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

7.1.2. Dans le seul secteur UDa

7.1.2.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

- Les constructions doivent être implantées :

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

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

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

7.2. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1. Dispositions générales

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

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

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

Article UD 9 – Emprise au sol

- Non réglementé

Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

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

10.2. Dispositions générales

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

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

10.2.2. Dans le seul secteur UDa

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

10.2.3. Dans le seul secteur UDb

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

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

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

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

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

Article UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Les façades et matériaux

11.2.1. Dispositions générales

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

11.3. Les toitures

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

11.4. Les clôtures

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

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

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Antennes paraboliques

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

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

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

11.5.3. Les éléments de climatiseurs

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

Article UD 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

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

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

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement :

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

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

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

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

12.2.1.2. Dans le seul secteur UDa

- Non réglementé

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

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

12.2.3. Constructions destinées au commerce et à l'artisanat

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

12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

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

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

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

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

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

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

13.1. Espaces Boisés Classés

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

13.2. Espaces libres et plantations

13.2.1. Dans la zone UD et ses secteurs

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

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

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

13.2.3. Dans le secteur UDa

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

Article UD 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

14.1. Dispositions générales

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

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

14.1.2. Dans le seul secteur UDa

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

14.1.3. Dans le secteur UDb

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

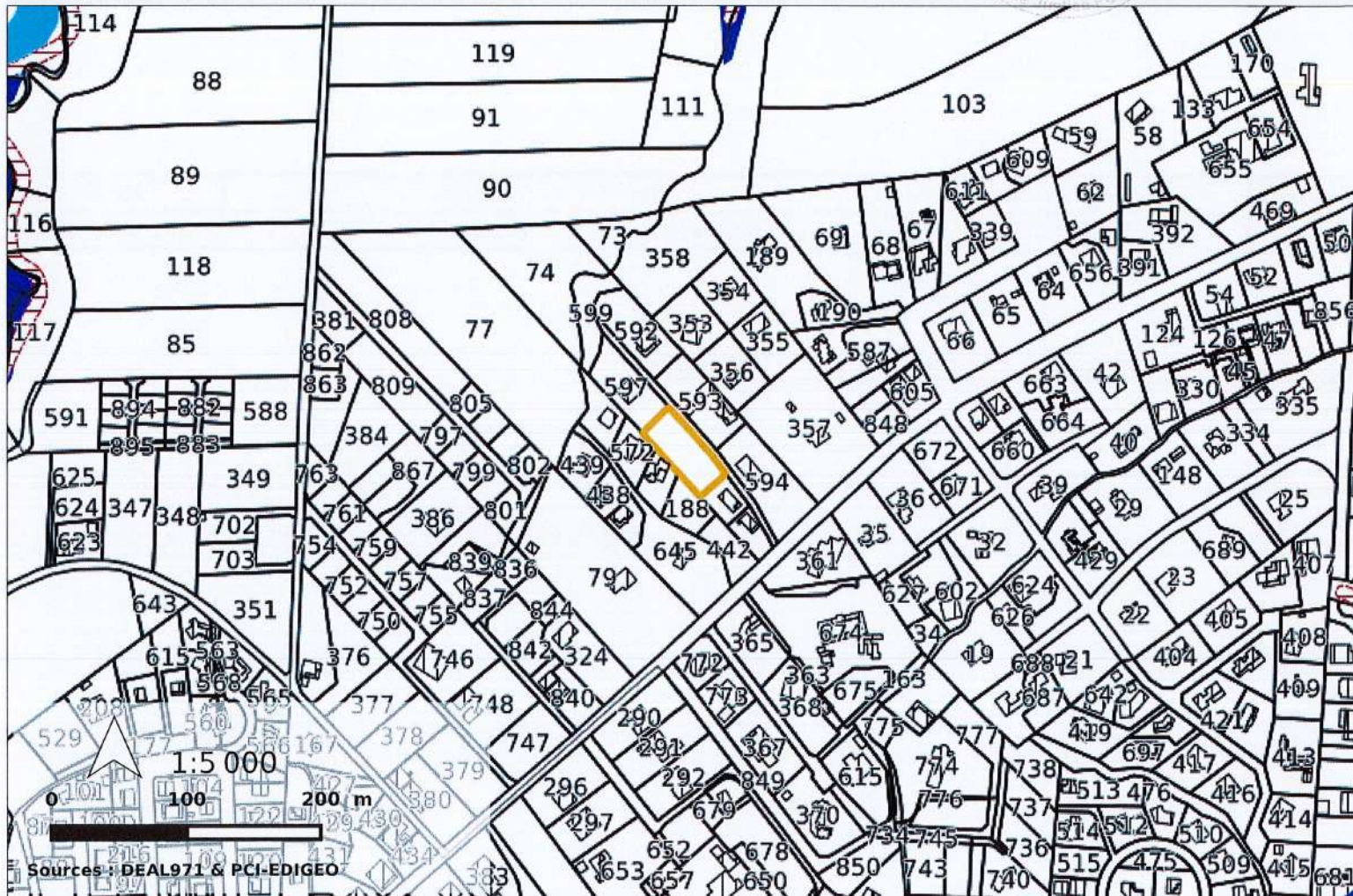
14.2. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Non réglementé



**Plan de zonage
règlementaire**

Règlementation de la parcelle : 97103BI0596



> Légende de la carte

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

Partie règlementaire

> Informations sur les aléas concernant la parcelle : 97103BI0596

<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 : 97103BI0596

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

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

> Informations sur le "Porter à Connaissance" - parcelle : 97103BI0596

<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 Baie-mahault.

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

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

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

1.2.3 - Exigences de comportement des bâtiments de classe D

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE II – MESURES RELATIVES AUX BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 2.2 - Mesures relatives aux travaux

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

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

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

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

Article 3.1 - Elaboration du DICRIM

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

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

La mesure suivante est définie et incombe à la commune :

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

Article 3.3 - Gestion des eaux pluviales

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

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

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

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

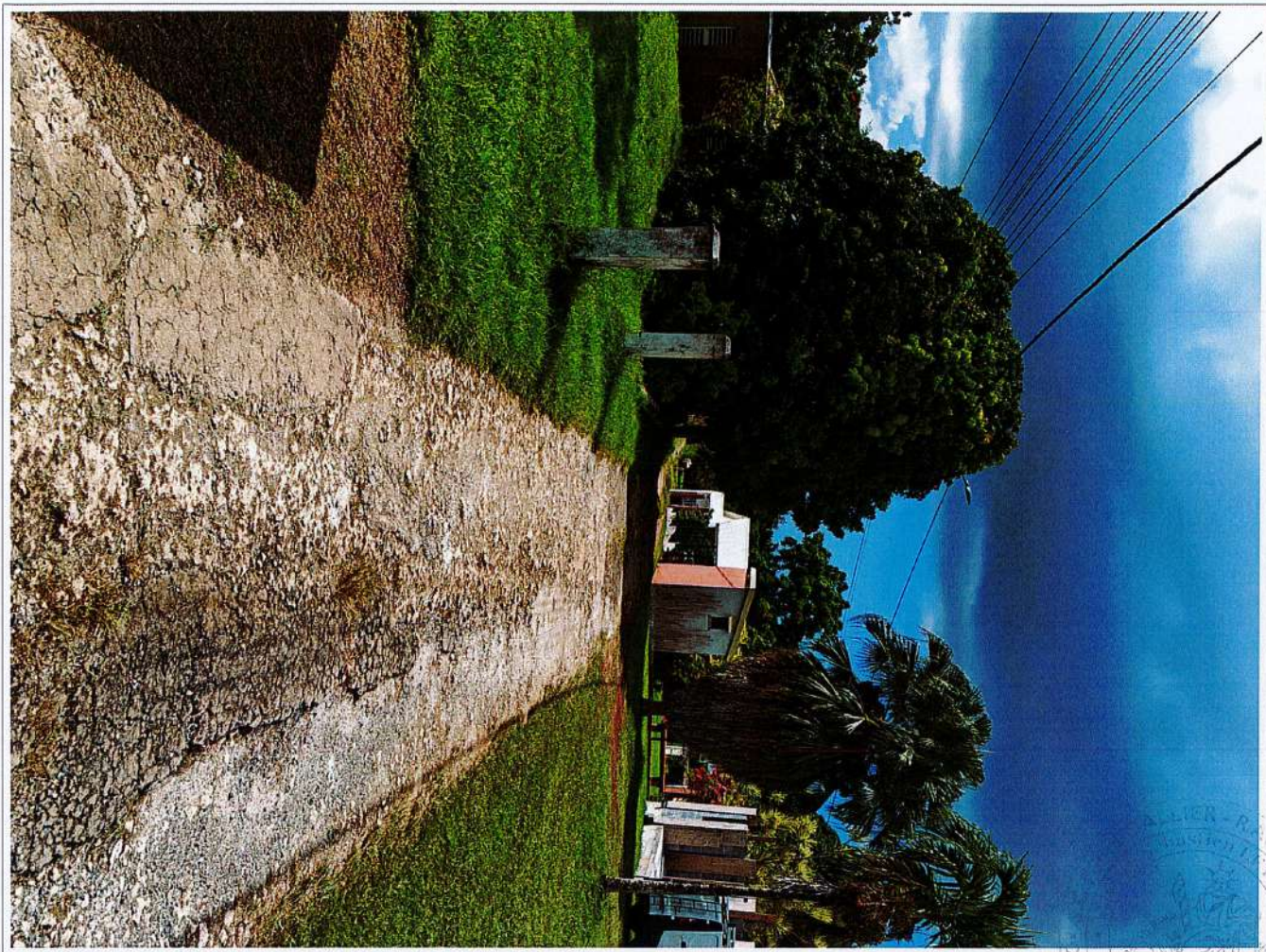
- obligation d'entretien,
- dimensionnement adapté recommandé,
- obligation de diagnostic et de programmation des aménagements à réaliser sur le réseau pluvial dans le cadre des Schémas directeurs d'assainissement dont l'élaboration et la mise en œuvre sont du ressort des collectivités locales.

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

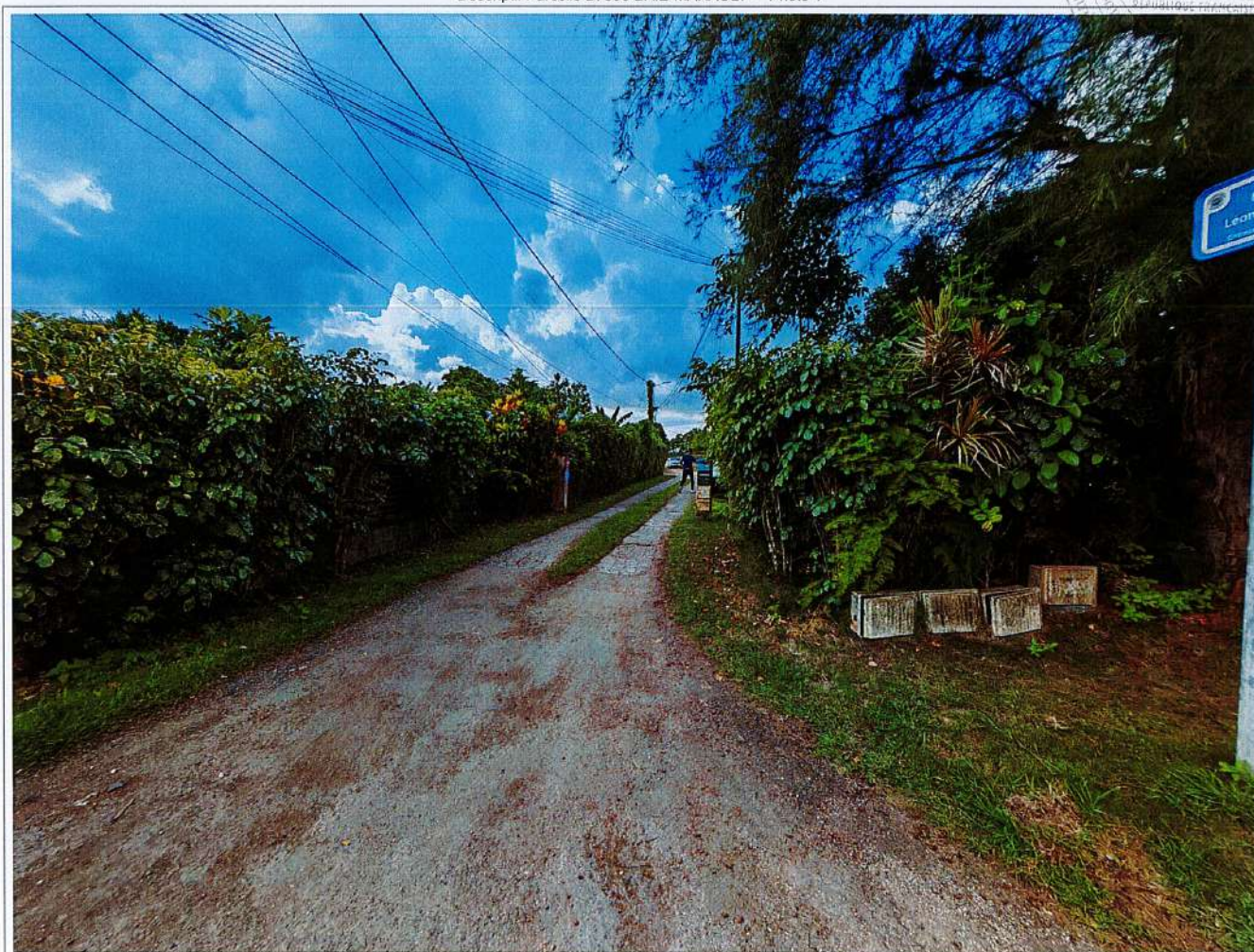
- Il est rappelé que les rivières de Guadeloupe relevant du Domaine Public de l'Etat, ce dernier doit s'assurer du bon écoulement des eaux par un curage "vieux fond, vieux bords" (article 14 du Code du domaine public fluvial).
- En revanche, les ravines appartiennent aux propriétaires riverains. Ceux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

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

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



Descriptif Parcelle BI 596 BAIE-MAHAULT - Photo 1



Descriptif Parcelle BI 596 BAIE-MAHAULT - Photo 2



Descriptif Parcelle BI 596 BAIE-MAHAULT - Photo 3



Descriptif Parcelle BI 596 BAIE-MAHAULT - Photo 4



Descriptif Parcelle BI 596 BAIE-MAHAULT - Photo 5



Descriptif Parcelle BI 596 BAIE-MAHAULT - Photo 6



Descriptif Parcelle BI 596 BAIE-MAHAULT - Photo 7



Descriptif Parcelle BI 596 BAIE-MAHAULT - Photo 8



Descriptif Parcelle BI 596 BAIE-MAHAULT - Photo 9



Descriptif Parcelle BI 596 BAIE-MAHAULT - Photo 10



Descriptif Parcelle BI 596 BAIE-MAHAULT - Photo 11



Descriptif Parcelle BI 596 BAIE-MAHAULT - Photo 12