

**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 VINGT ET UN MARS DEUX MILLE VINGT TROIS**

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

### **A LA DEMANDE DE :**

SELARL BCM agissant en qualité d'Administrateur Judiciaire de l'indivision

GOSIER (97190), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en  
....., agissant en qualité d'Administrateur Judiciaire de l'indivision de

remplacement de la SELARL BAULAND CARBONI MARTINEZ, qui venait aux droits de  
l'Etude SEGARD-CARBONNI, nommée par jugement du Tribunal de Grande Instance de  
POINTE A PITRE en date du 23/07/1997, prorogée par jugement du 25/04/2002, confirmé par  
Arrêt de la Cour d'Appel du 28/02/2005.

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

### **AGISSANT EN VERTU DE :**

Une REQUETE déposée le 23/04/2021 et d'une ORDONNANCE rendue par le Tribunal  
Judiciaire de POINTE A PITRE en date du 26 avril 2021, exécutoire sur minute

**A EFFET DE :**

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

En la commune de SAINTE-ANNE (97180), une parcelle bâtie sise Lotissement Saint-Sulpice, figurant au cadastre de ladite ville sous les relations suivantes section AT n°323

Ledit bien appartenant à l'Indivision

- oo OO oo -

**PREAMBULE**



Ce dossier nous a été confié en avril 2021 par le Cabinet MORTON. Dès réception, je me suis transporté sur place pour tenter de rencontrer les occupants. La maison était effectivement occupée mais personne ne répondait à mes appels et malgré plusieurs passages et des avis de passage laissés dans la boîte aux lettres, je ne parvenais pas à entrer en contact avec eux. C'est ainsi que j'ai dressé un procès-verbal de difficulté le 05/05/2021 et adressé le même jour une réquisition de la force publique auprès à la Préfecture.

Par la suite, j'ai continué à me rendre sur place régulièrement afin de tenter de rencontrer les occupants, en vain.

Parallèlement, j'ai contacté la Gendarmerie de SAINTE-ANNE afin qu'ils m'accompagnent dans le cadre de l'assistance prévue à l'article L142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution. Cette assistance m'a été refusée, la Gendarmerie m'indiquant qu'ils n'interviendraient que lorsque le concours de la force publique serait accordé.

Courant année 2022, j'ai réussi à interpellé, depuis la voie publique, une personne présente dans la maison. Malheureusement cette personne m'a invectivé, depuis la maison, en me faisant signe de partir. Devant cette attitude, j'ai été contraint de quitter les lieux sans pouvoir m'entretenir avec l'occupant.

Début mars 2023, j'ai enfin réussi à rencontrer l'occupant des lieux. Je lui ai indiqué mes nom, prénom, qualité et objet de ma présence. Il m'a déclaré s'appeler \_\_\_\_\_ et habiter la maison depuis de nombreuses années. Il ne m'a pas autorisé à entrer et s'y est opposé physiquement.

S'agissant du concours de la force publique, indispensable au vu de l'opposition de l'occupant, je reste à ce jour dans l'attente de son octroi malgré la réquisition adressée depuis bientôt deux ans ainsi que les nombreuses relances épistolaires et contacts téléphoniques avec les services de la Préfecture et de la Sous-Préfecture.

Dans ces conditions, je suis dans l'impossibilité de dresser un procès-verbal de description exhaustif.

Néanmoins, j'ai pu visualiser la parcelle depuis la voie publique et grâce à l'expertise

immobilière effectuée en 1998 qui m'a été communiquée par l'administrateur de l'indivision, je suis en mesure de dresser un procès-verbal sommaire des lieux.  
En revanche, les diagnostics immobiliers ne pourront pas être réalisés.

## **DESCRIPTION**

Le 21 mars 2023, je me suis transporté devant le bien immobilier ci-dessus désigné où je suis parvenu à 9 heures.

J'ai signalé ma présence aux occupants, en vain.

En suivant, en illustrant mes opérations de 16 photographies que j'ai prises et qui sont ci-après annexées au présent procès-verbal, j'ai procédé au descriptif sommaire comme suit :

### **I – SITUATION ET ACCES :**

Le bien immobilier est situé en zone rurale, tel qu'il ressort des cartes et des photographies aériennes obtenues sur le site internet [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr) (**Annexes 1 à 4**), 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](http://www.cadastre.gouv.fr) (**Annexe 5**), ci-après annexés au présent procès-verbal.

Pour y accéder, en venant de POINTE A PITRE, à l'entrée du bourg, prendre la Route Maurice Satineau située derrière le village artisanale. Poursuivre sur environ 1,5 km et tourner à gauche dans le lotissement SAINT-SULPICE. Prendre le premier chemin à gauche dans le lotissement, la parcelle est située au fond à gauche de ce chemin.

Une autre entrée se trouve directement sur la route Maurice Satineau.

### **Photographies 1 et 2**



### **II - DESCRIPTION**

A l'Est, la parcelle est longée par la route principale Maurice Satineau. Cette limite Est est clôturée et dispose d'un portail coulissant automatisé en état de fonctionnement. Cette clôture est bordée, côté route, par de la végétation dont un imposant manguier.

Au Sud, la parcelle est clôturée et longe un chemin. Une végétation dense occupe l'espace entre la clôture et le chemin.

A l'Ouest, la parcelle est fermée par une palissade en bois munie d'un portillon.

Au Nord, la limite séparative avec la parcelle AT 324 est matérialisée par une clôture grillagée.

L'accès à la parcelle se fait donc soit depuis le portail sur la route principale soit par le portillon situé dans le lotissement.

La parcelle est constituée d'un terrain et d'une maison.

Le terrain de forme rectangulaire souffre d'une pente descendante moyenne de l'Ouest vers l'Est.

Entre la maison et la route principale, le terrain est constitué de terre et de tuf, en partie engazonné. Deux cocotiers occupent cette partie du terrain.

Un carport sur dalle béton est bâti le long de la façade Est de la maison.

Une allée en béton relie le portail et la maison.

Entre la maison et la palissade Ouest, le terrain est arboré et engazonné. Une allée en béton relie le portillon à la maison.

La maison est bâtie sur la partie Ouest de la parcelle. Il s'agit d'une maison maçonnée, bâtie sur un sous-sol pris dans la pente du terrain. Ce sous-sol dispose d'une porte de garage assez grande pour laisser passer un véhicule.

Elle est couverte par une toiture en tôles ondulées semblant, depuis la rue, en état d'usage normal.

Depuis la rue, la maison semble de bonne facture.

Les ouvertures sont gardées par des volets roulants.

La maison dispose de trois balconnets en façade Est, d'une terrasse en L dans l'angle Sud-Est et d'une terrasse en façade Ouest.

A l'aide du site GEOPORTAIL, je peux voir que la maison dispose d'une surface au sol d'environ 230 m<sup>2</sup>. Capture d'écran jointe en annexe (**Annexe 6**).

Pour la description des lieux, je renvoie le lecteur au rapport d'expertise immobilier effectué en 1998 dont je joins uniquement la partie relative à ce bien. Même si ce rapport a 25 ans, il permet d'avoir des informations sur la constitution des lieux ainsi que la surface habitable, sous condition que les lieux n'aient pas été transformés depuis cette date. (**Annexe 7**)

### Photographies 3 à 16

---

## III – GENERALITES :

- **Etat d'occupation :**

Les lieux sont a priori occupés par \_\_\_\_\_ ainsi déclaré.

Lors de ma dernière visite sur place, j'ai constaté la présence de deux noms sur la boîte aux lettres à savoir :

La boîte aux lettres était jusque là dépourvue de toute indication.

Selon l'administrateur de l'indivision, la maison n'est pas censée être occupée et il n'a jamais eu connaissance de l'existence de



- **Informations Urbanisme**

Selon les informations obtenues sur le site GEOPORTAIL-URBANISME.GOUV.FR, la parcelle est régie par le règlement national d'urbanisme. Fiche détaillée jointe en annexe accompagnée d'une note explicative (**Annexes 8 et 9**). Cette fiche a un caractère purement informatif et ne peut pas être considérée comme document opposable.

S'agissant des risques naturels, selon les informations obtenues sur le site PPRN971GUADELOUPE.FR, la parcelle est en zone des grands fonds.

Fiche détaillée jointe en annexe (**Annexe 10**). 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 SAINTE-ANNE relatives à cette parcelle sont jointes en annexe (**Annexes 11 à 13**).

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

- oo OO oo -

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de description comportant 5 pages, 16 photographies et 13 annexes, revêtus du sceau de mon Etude, pour servir et valoir ce que de droit.

Les 16 photographies ci-dessus visées ont été prises par moi-même, au moyen d'un appareil numérique, et sont certifiées conformes à l'état ou à l'objet photographié, éditées et imprimées sans aucune modification ni correction.

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

Les vues aériennes agrémentées des limites cadastrales issues du site GEOPORTAIL ne reflètent pas toujours la réalité des limites séparatives. En l'espèce, les vues en annexe 3 et 4 semblent souffrir d'un fort décalage. Ces vues ont un caractère purement informatif et ne peuvent pas être considérées comme documents opposables.

<b>DUREE D'EXECUTION DE LA PRESTATION - DETAIL</b>	<b>DUREE</b>	
Prestation sur site	/	15 min
Prestation hors site (rédaction, édition photographies mise en forme du PV)	3 heures	/
Durée totale de la prestation (durée du transport sur site A/R non facturée)	3 heures	15 min

<b>COUT DE L'ACTE</b>	<b>EUROS</b>
Emolument (Art. A.444-28 et A.444-46 3° C.com)	282,72
Emolument complémentaire (Art. A.444-18 C.com)	479,90
Frais de transport	18,00
Sous-total HT	780,62
TVA 8,50 %	66,35
<b>Total TTC (Maj. DOM incluse - Art. R444-58)</b>	<b>846,97</b>

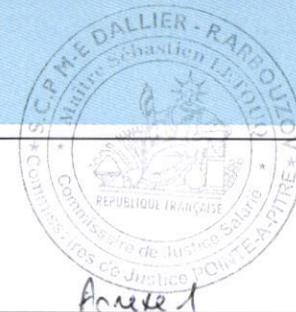
Maitre Sébastien LETOUQ

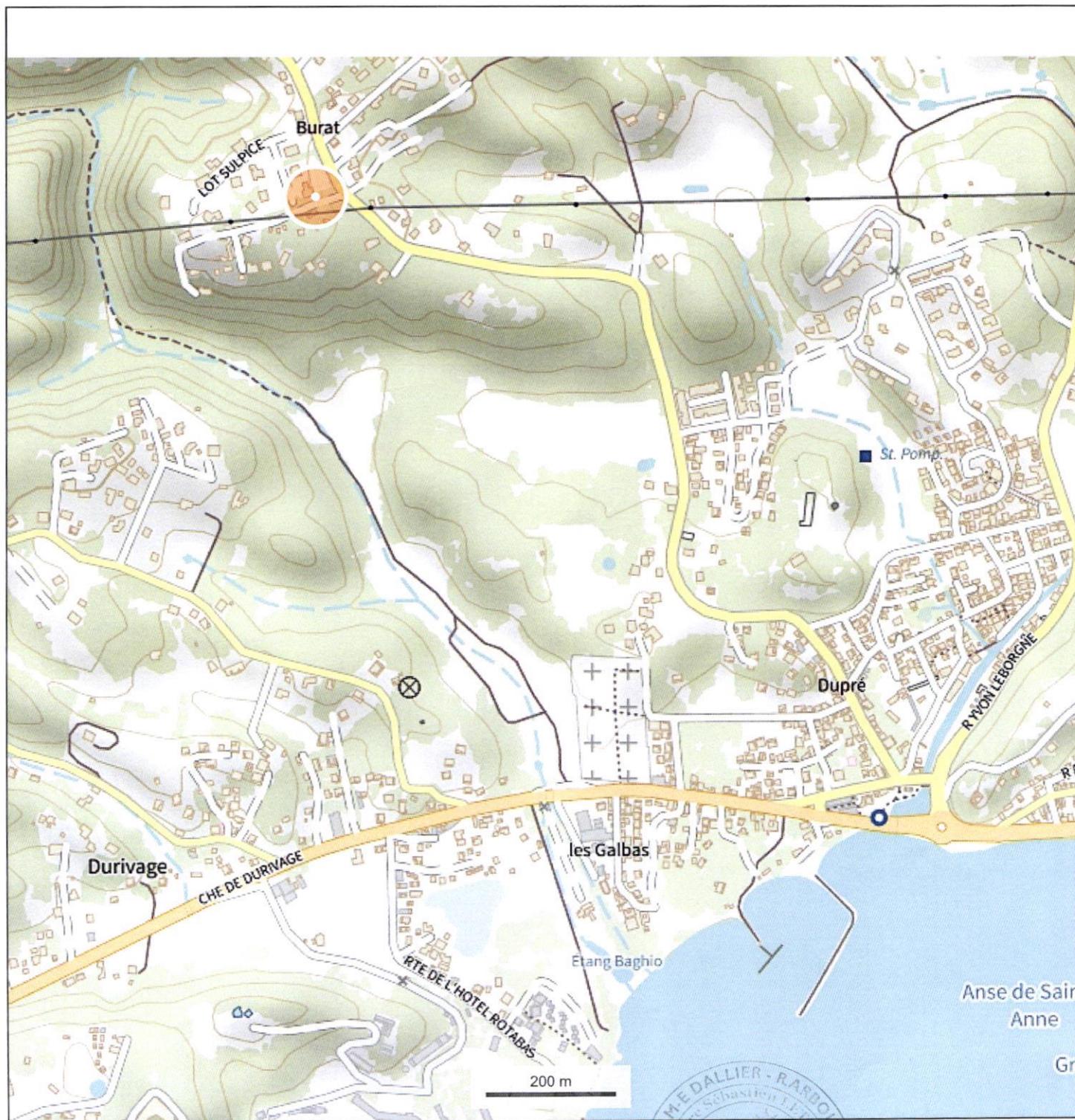




© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 61° 22' 33" W  
Latitude : 16° 16' 43" N

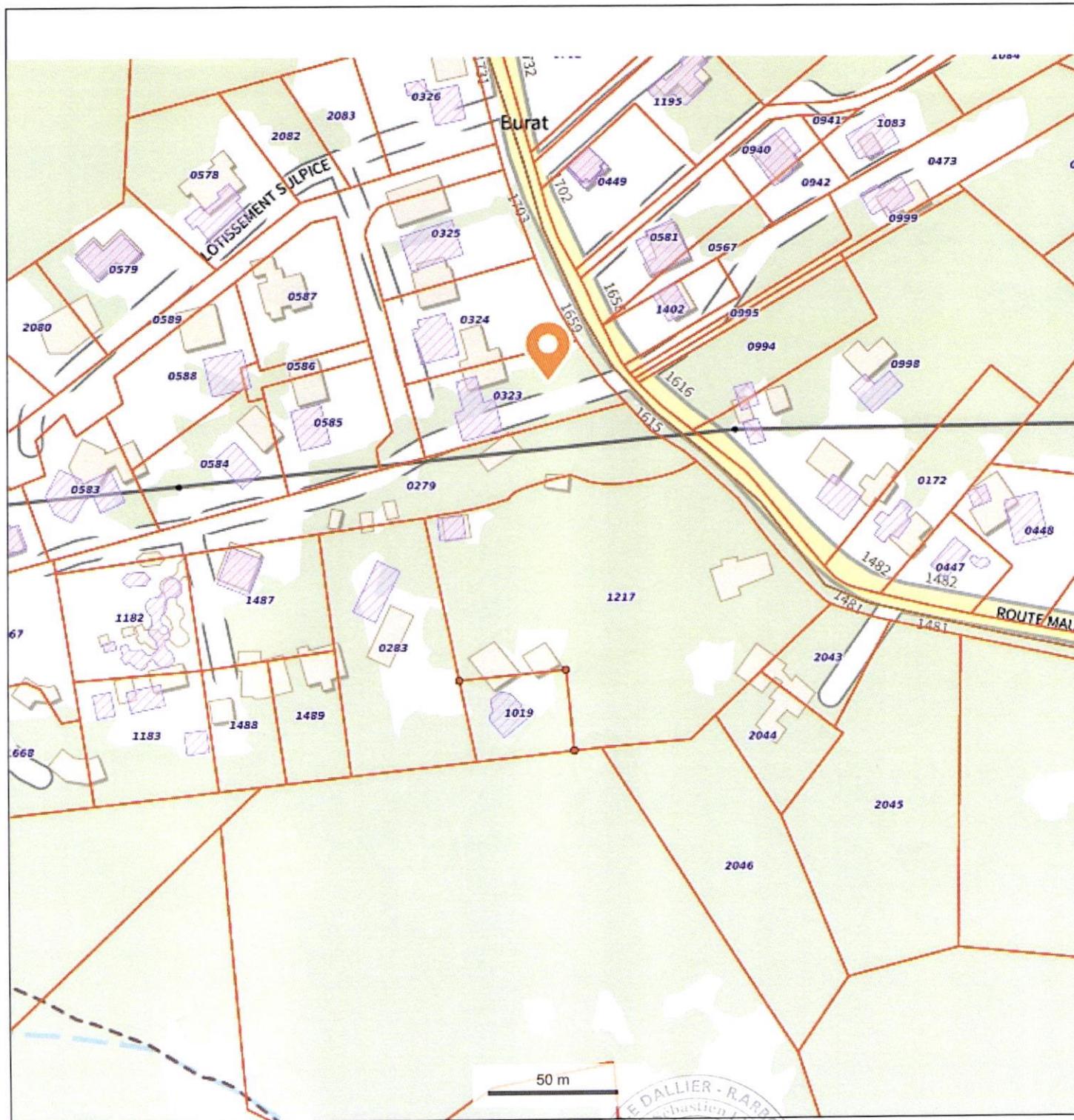




© IGN 2019 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 61° 22' 55" W  
Latitude : 16° 13' 35" N





© IGN 2019 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 61° 23' 42" W  
Latitude : 16° 13' 54" N



Annexe 3



© IGN 2019 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 61° 23' 48" W  
Latitude : 16° 13' 57" N



Annexe 4

Département :  
GUADELOUPE

Commune :  
SAINTE ANNE

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-Pitre  
Centre des Finances Publiques de Morne  
Caruel Rue des Finances 97139  
97139 Abymes  
tél. 05 90 83 85 73 -fax  
cdfip.pointe-a-pitre@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AT  
Feuille : 000 AT 01

Échelle d'origine : 1/5000  
Échelle d'édition : 1/1500

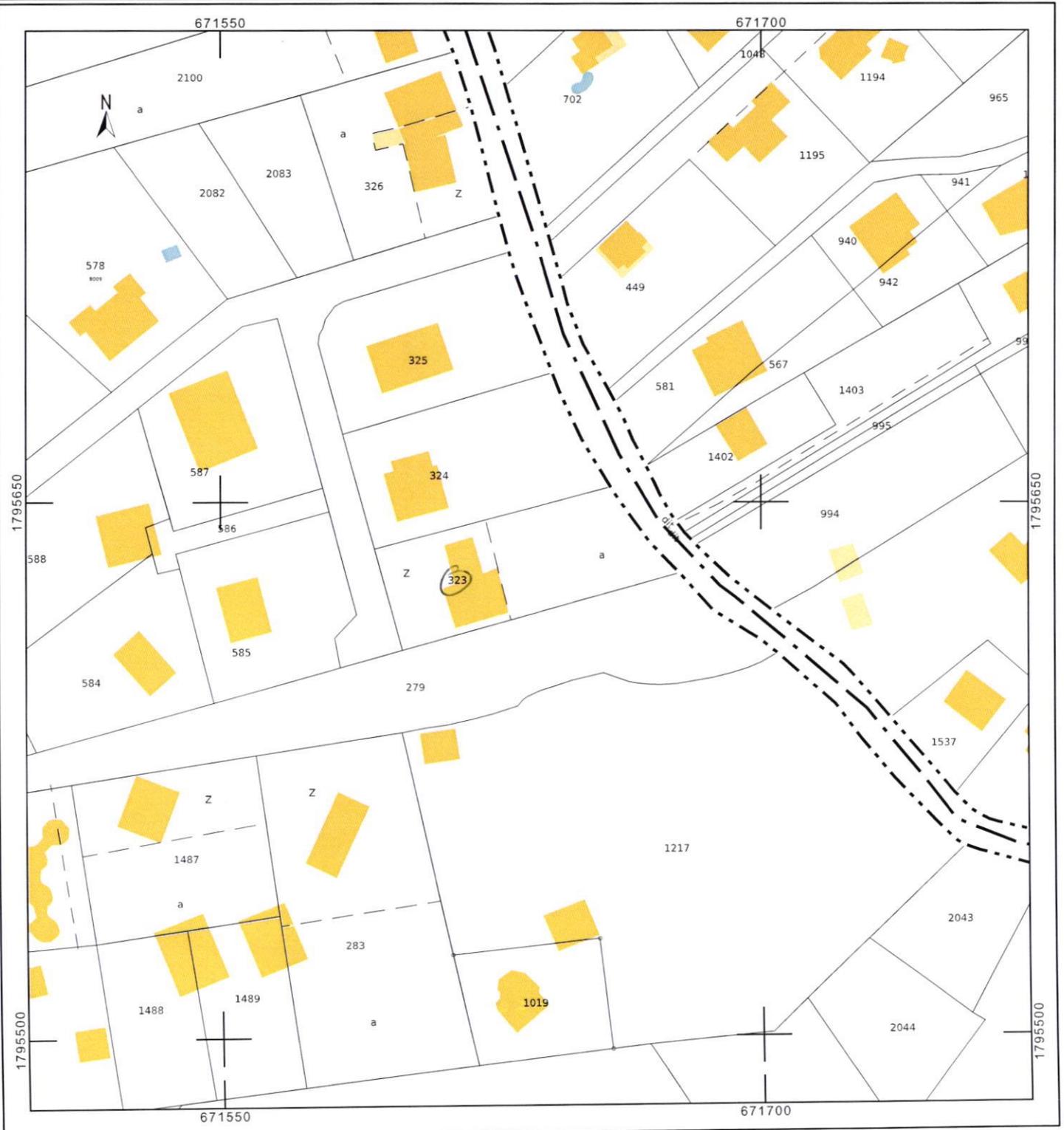
Date d'édition : 29/04/2021  
(fuseau horaire de Paris)

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



Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



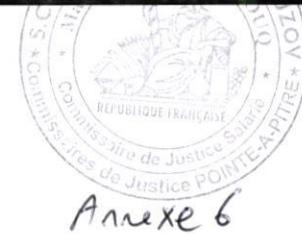


- OUTILS**
- 4 Outils principaux
  - Mesures
    - Mesurer une distance
    - Mesurer une surface
  - Établir un profil altimétrique
  - Calculer une isochrone
  - Mesurer un azimut
  - Importer des données
  - Signaler une anomalie dans les données

Map navigation and scale information:

- Inset map of the region
- Échelle 1 : 475
- Scale bar: 0 to 10 m

Données cartographiques : © IGN



Annexe 6

## VISITE DES LIEUX LE 06.11.98

Était présent , Maître

Absents mais excusés par courrier, le



## PROPRIÉTÉ DE SAINTE-ANNE

A1) Un terrain cadastré **AT 323** au lieudit "Burat" d'une contenance de 1 787 m<sup>2</sup>. Il forme le lot N° 1 du lotissement "Jean SULPICE". Il est borné :

- à l'Est par le chemin Départemental N° 105 sur une façade de 26 ml,
- à l'Ouest, par la voie de desserte N° 2 du Lotissement.
- au Nord, par le lot N° 2 cadastré AT 324,
- au Sud par le surplus des terrains cadastrés AT 279.

Il s'étend sur une profondeur moyenne de 68,50 ml.

Le terrain est en légère déclivité. La maison d'habitation est édifée sur le tiers supérieur. Son emplacement enlève toute possibilité de division de la parcelle pour effectuer une vente séparée de terrain à bâtir.

Situé dans un lotissement à usage d'habitation dans une zone rurale à environ 2 km du bourg de Sainte-Anne, nous estimons sa valeur à 250 F le m<sup>2</sup>.

1 787 m <sup>2</sup> x 250 F =	446 750 F
Abattement pour terrain construits : 20 %	<u>89 750 F</u>
Valeur du terrain :	357 000 F

## A2) Construction

Un immeuble édifié en dur comprenant un sous-sol pris dans la déclivité du terrain divisé en :

- une buanderie
  - un débarras
  - un garage
- 

surface : 42 m<sup>2</sup>

Un rez-de-chaussée

Ossature béton armé sur dalle béton  
au sol

Remplissage agglos

Couverture par dalle béton  
avec forme de pente

Etanchéité shingle

comprenant :

- 1 séjour
- 1 chambre principale avec salle de bain
- 2 chambres avec cabinet de toilette
- 1 cuisine
- 1 WC
- 1 dégagement

pour une surface habitable de 133,70 m<sup>2</sup>

- une galerie en L en partie avant
- une terrasse arrière
- 3 balconnets devant les chambres

34,80 m<sup>2</sup>

## SECOND OEUVRE :

Electricité semi encastrée  
Carrelage 20 x 10 standard  
Portes intérieures isoplanes - chambranles bois  
Fenêtres VJ lames verres partie arrière  
VJ coulissants classe 15 Partie avant

## Protections extérieures

Fenêtres et portes fenêtres façade avant par volet roulant électrique  
Fenêtre arrière par grille  
Garde-fous de protection des balconnets et galerie en baraudage aluminium  
Plomberie cuivre - PVC en évacuation  
Descente EP en fibrociment  
Peinture enduit structuré extérieur.

Année de construction estimée : 1970/1975  
Durée de vie de l'immeuble : 75 ans  
Vétusté normale de 1970 à 1998 : 28/75e  
Vétusté complémentaire pour 5/75e  
Reprise du shingle en couverture  
Remise aux normes électricité  
Total vétusté : 33/75e

Classification : petit standing

Aménagements particuliers rajoutés dans les cinq dernières années  
volets roulants de protection : 25 m<sup>2</sup>

## FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

### Commune de Sainte-Anne - Section AT - Parcelle 0323



#### SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

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

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

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



## Application du règlement national d'urbanisme

Le territoire de la commune dans laquelle se situe la ou les parcelles que vous étudiez est régi par le règlement national d'urbanisme en application des articles L. 111-1 à L. 111-25 et R. 111-1 à R. 111-53 du code de l'urbanisme.

Le règlement national d'urbanisme instaure le principe de constructibilité limitée en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune en application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

Dans les cas où les constructions sont autorisées en application de l'article L. 111-4 du même code, le règlement national d'urbanisme prévoit une série de dispositions encadrant :

- la localisation, l'implantation et la desserte des constructions et aménagements ;
- la densité et la reconstruction des constructions ;
- les performances environnementales et énergétiques ;
- la réalisation d'aires de stationnement ;
- la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique.

Les articles du code de l'urbanisme qui organisent ces dispositions sont regroupés en partie législative et en partie réglementaire dans le chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de l'urbanisme : règlement national d'urbanisme.

De plus, la parcelle que vous étudiez peut aussi être située dans une commune où s'applique la loi littoral ou la loi montagne. Des dispositions complémentaires encadrent alors les règles d'urbanisation en application du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme : Règles spécifiques à certaines parties du territoire. Ces dispositions sont les suivantes :

- Aménagement et protection du littoral : L121-1 à L121-51 et R121-1 à R121-43 ;
- Aménagement et protection de la montagne : L122-1 à L122-25 et R122-1 à R122-17.

Le règlement national d'urbanisme peut être consulté et téléchargé sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr) en consultant la dernière version en vigueur du code de l'urbanisme.

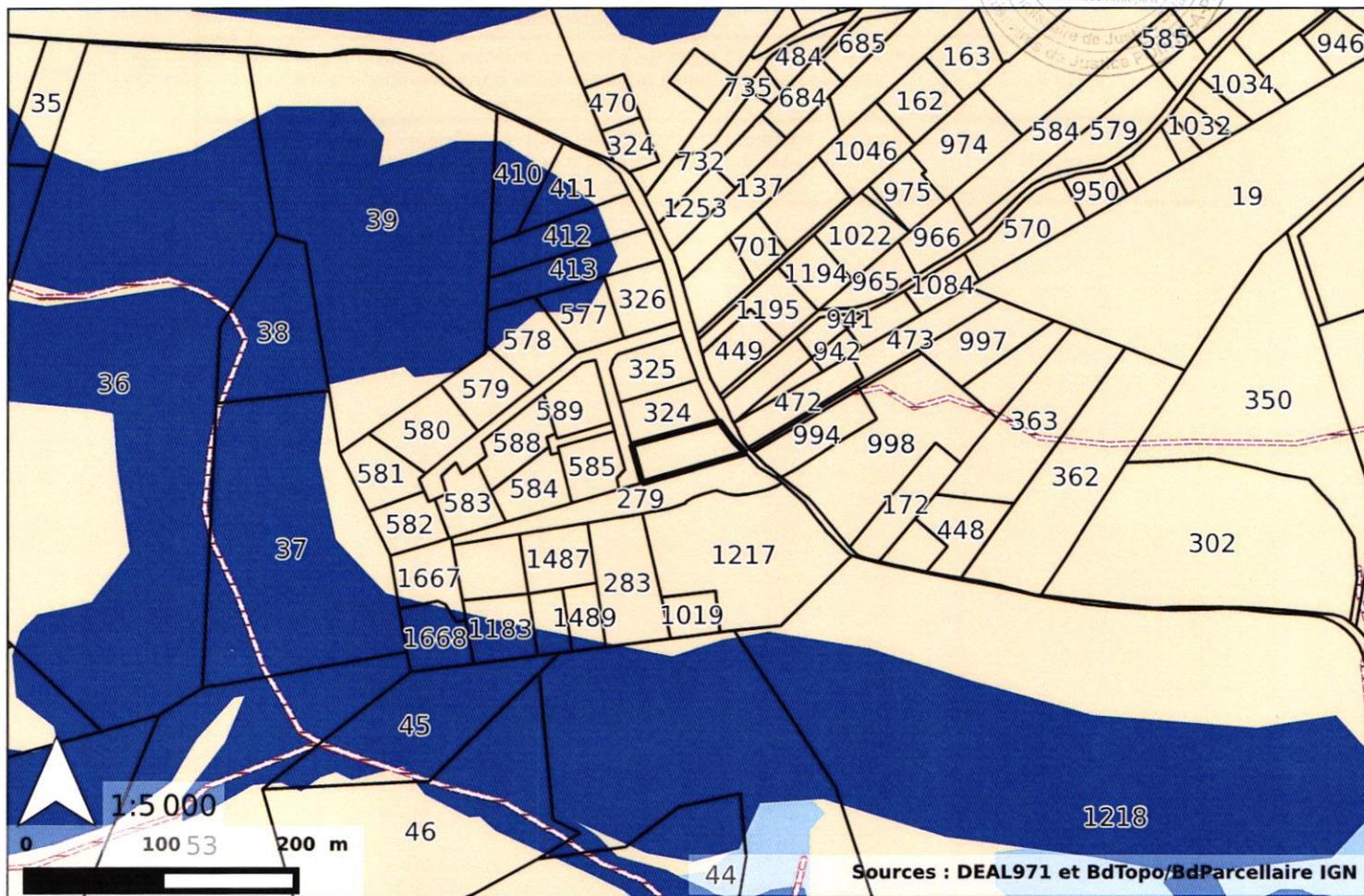
PLAN DE PRÉVENTION DES  
RISQUES NATURELS DE LA  
COMMUNE DE  
Sainte-Anne

Règlementation de la parcelle  
97128AT0323

Annexe 10



Plan de zonage réglementaire



**Légende de la carte**

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

**Informations sur les aléas concernant la parcelle : 97128AT0323**

Nature de l'aléa	Faible	Moyen	Fort

Partie règlementaire

<i>Zone</i>	<i>Niveau de contraintes</i>	<i>Nature des prescriptions</i>	<i>Titres</i>
9	grands fonds	prescriptions individuelles	cf Titres I, II et VII

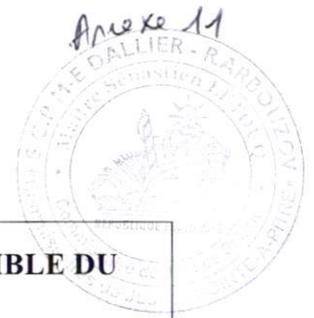
**Règlement applicable à la parcelle : 97128AT0323**

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

**Précaution d'utilisation**

Les informations délivrées sur ce site sont à titre indicatif, non contractuelles et non exhaustives pour faciliter la compréhension et la visualisation cartographique des données PPR par l'utilisateur.

Pour toute information complémentaire, les services de la DEAL Guadeloupe se tiennent à votre disposition au courriel suivant : ppm971@developpement-durable.gouv.fr



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

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

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

### **CHAPITRE I – REGLEMENTATION DES PROJETS NOUVEAUX**

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

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

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

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

##### **1.2.1 - Dispositions générales**

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

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

### **1.2.2 - Mouvement sismique de calcul**

- La commune de Sainte-Anne comporte trois types de zones présentant une réponse sismique homogène (cf carte des aléas sismiques « effets de site » de l'atlas cartographique). Pour le dimensionnement des structures, le constructeur utilisera le spectre de réponse normalisé correspondant au site et à la classe du bâtiment à construire.
- La prise en compte des effets de site liés à la topographie ne donne lieu à aucune prescription autre que les dispositions prévues par les règles de construction parasismique. Il appartient aux maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre de faire toutes vérifications utiles au stade des projets.

### **1.2.3 - Exigences de comportement des bâtiments de classe D**

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

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

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

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

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

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

### **CHAPITRE II – MESURES RELATIVES AUX BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS**

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

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

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

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

- 3 ans pour les bâtiments, équipements et ouvrages de classe C ou D au sens de l'arrêté du 29 mai 1997, ainsi que les établissements ou installations relevant de la catégorie à risque spécial ;
- 3 ans pour les bâtiments des établissements scolaires qui sont destinés à l'accueil ou l'hébergement des enfants et des élèves (salles de cours, de classe, de TP, internats) ;
- 3 ans pour les bâtiments des établissements destinés à l'accueil des enfants en âge préscolaire (crèches parentales et municipales) ;
- 3 ans pour les éléments ponctuels et linéaires des réseaux d'Alimentation en Eau Potable (A.E.P.) et d'assainissement ;
- 5 ans pour les 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<sup>ème</sup> alinéa), d'examiner les conditions de leur mise en œuvre et de prendre les mesures nécessaires à leur réalisation.

## **Article 2.2 - Mesures relatives aux travaux**

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

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

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

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

#### **Article 3.1 - Elaboration du DICRIM et du Plan Communal de Sauvegarde**

- Il est rappelé au maire l'obligation d'élaborer un Document Communal d'Information sur les Risques Majeurs (DICRIM) et d'organiser les modalités d'affichage des consignes de sécurité figurant dans ce document dans les locaux et terrains mentionnés à l'article 6 du décret 90-918 du 11 octobre 1990 modifié ;
- Le Plan Communal de Sauvegarde (PCS) créé par la loi de modernisation de la sécurité civile du 13/08/2004 devra être élaboré par la commune dans un délai de 2 ans à compter de la date d'approbation du présent PPRN, conformément aux dispositions du décret n° 2005-1156 du 13 septembre 2005.

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

Les mesures suivantes sont recommandées et incombent à la commune :

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

#### **Article 3.3 - Gestion des eaux pluviales**

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

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

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

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

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

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

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



**TITRE VII – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR DES  
GRANDS-FONDS**

Ces dispositions concernent le secteur des Grands-Fonds matérialisé en couleur beige clair sur le plan de zonage réglementaire.

L'aléa mouvement de terrain et/ou inondation est considéré comme nul à faible sur l'ensemble de ce secteur, en dehors des zones soumises aux dispositions des titres précédents.

Dans ce secteur au relief tourmenté constituant une unité géomorphologique particulière, il y aura lieu de prendre des dispositions particulières spécifiques et adaptées à une unité calcaire morcelée et karstifiée, comprenant une importante érosion et dont le réseau hydrographique est très ramifié, composé de petites vallées étroites à fond généralement plat séparées par des mornes.

Dans ces zones considérées comme sensibles, il y aura lieu de prendre des précautions particulières afin d'éviter que des aménagements mal maîtrisés aggravent les risques ou en créent de nouveaux.

**CHAPITRE I – REGLEMENTATION DES PROJETS NOUVEAUX**

**Article 1.1 - Interdiction**

Sont interdits :

- La reconstruction de bâtiments détruits par un mouvement de terrain ou par une crue torrentielle.

## Article 1.2 - Prescriptions

### Prescriptions relatives aux études :

- Toute construction ou aménagement nouveau devra être réalisé dans le respect des règles parasismiques et paracycloniques en vigueur au moment de l'instruction du dossier en veillant à la définition de fondations adaptées.
- Toute construction ou aménagement nouveau devra faire l'objet d'une visite préalable d'un homme de l'art afin d'établir un avis sur les risques naturels (mouvement de terrain et inondation), qui devra définir les recommandations particulières à prendre en compte pour la conception et la réalisation des ouvrages compte tenu des risques éventuellement identifiés au niveau de la parcelle.

Ce diagnostic pourra être suivi le cas échéant, suivant les conclusions de l'homme de l'art, par des études complémentaires définies au titre VI ci avant, et notamment une étude de faisabilité géotechnique de type G11 ou G12, ou une synthèse hydraulique.

### Prescriptions relatives aux aménagements extérieurs

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

## CHAPITRE II – MESURES SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

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

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

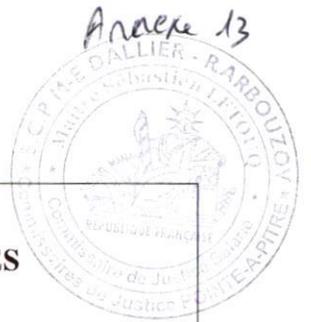
### Article 3.1 - Mesures obligatoires.

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

➤ La réalisation des mesures suivantes est rendue obligatoire dans un délai d'un an après l'approbation du PPR et incombe aux propriétaires :

- Procéder à l'enlèvement de tout objet non arrimé susceptible de générer des embâcles et de tout matériau flottant ou sensible à l'eau et polluant ;
- Assurer la protection des dépôts existants d'objets ou de produits dangereux ou polluants.

\* \* \* \* \*



## TITRE I – PORTEE DU PPR – DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Sainte-Anne.

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 Sainte-Anne 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 Sainte-Anne est concerné par le risque cyclonique et le risque sismique.**

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

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

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

## Article 5 - Division du territoire en zones de risques

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

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

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

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

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

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

### 5.1 - Zones inconstructibles

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

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

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

## 5.2 - Zones constructibles sous prescriptions

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

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

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

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

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

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

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

## **Article 6 - Effets du PPR**

### **6.1 - Effets sur le P.L.U.**

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

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

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

### **6.2 - Effets sur l'assurance des biens et activités**

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

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

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

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

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

Enfin, il est rappelé que l'article 13 de la loi d'orientation pour l'outre-mer du 13 décembre 2000 a étendu la couverture du régime d'indemnisation des catastrophes naturelles aux effets du vent dû à un événement cyclonique pour lequel les vents maximaux de surface enregistrés ou estimés sur la zone sinistrée ont atteint ou dépassé 145 km/h en moyenne sur dix minutes ou 215 km/h en rafales. En revanche, la répartition entre le régime légal et la garantie contractuelle « tempêtes, ouragans, cyclones » est maintenue pour les 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 6 zones réglementaires du plan de zonage.

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

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

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

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

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

## 8.2 - Définition des mesures réglementaires

Ces mesures comportent :

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

Une intention traduit l'un des objectifs suivants :

- Limiter l'exposition des biens et des personnes ;

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

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

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

### **8.3 - Réglementation des projets nouveaux**

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

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

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

### **8.4 - Mesures relatives aux biens et activités existants**

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

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

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

## 8.5 - Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde

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

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

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

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

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



Descriptif SAINTE-ANNE Parcelle AT 323 - photo 1



Descriptif SAINTE-ANNE Parcelle AT 323 - photo 2





Descriptif SAINTE-ANNE Parcelle AT 323 - photo 5



Descriptif SAINTE-ANNE Parcelle AT 323 - photo 6



Descriptif SAINTE-ANNE Parcelle AT 323 - photo 7



Descriptif SAINTE-ANNE Parcelle AT 323 - photo 8



Descriptif SAINTE-ANNE Parcelle AT 323 - photo 9



Descriptif SAINTE-ANNE Parcelle AT 323 - photo 10



Descriptif SAINTE-ANNE Parcelle AT 323 - photo 11



Descriptif SAINTE-ANNE Parcelle AT 323 - photo 12

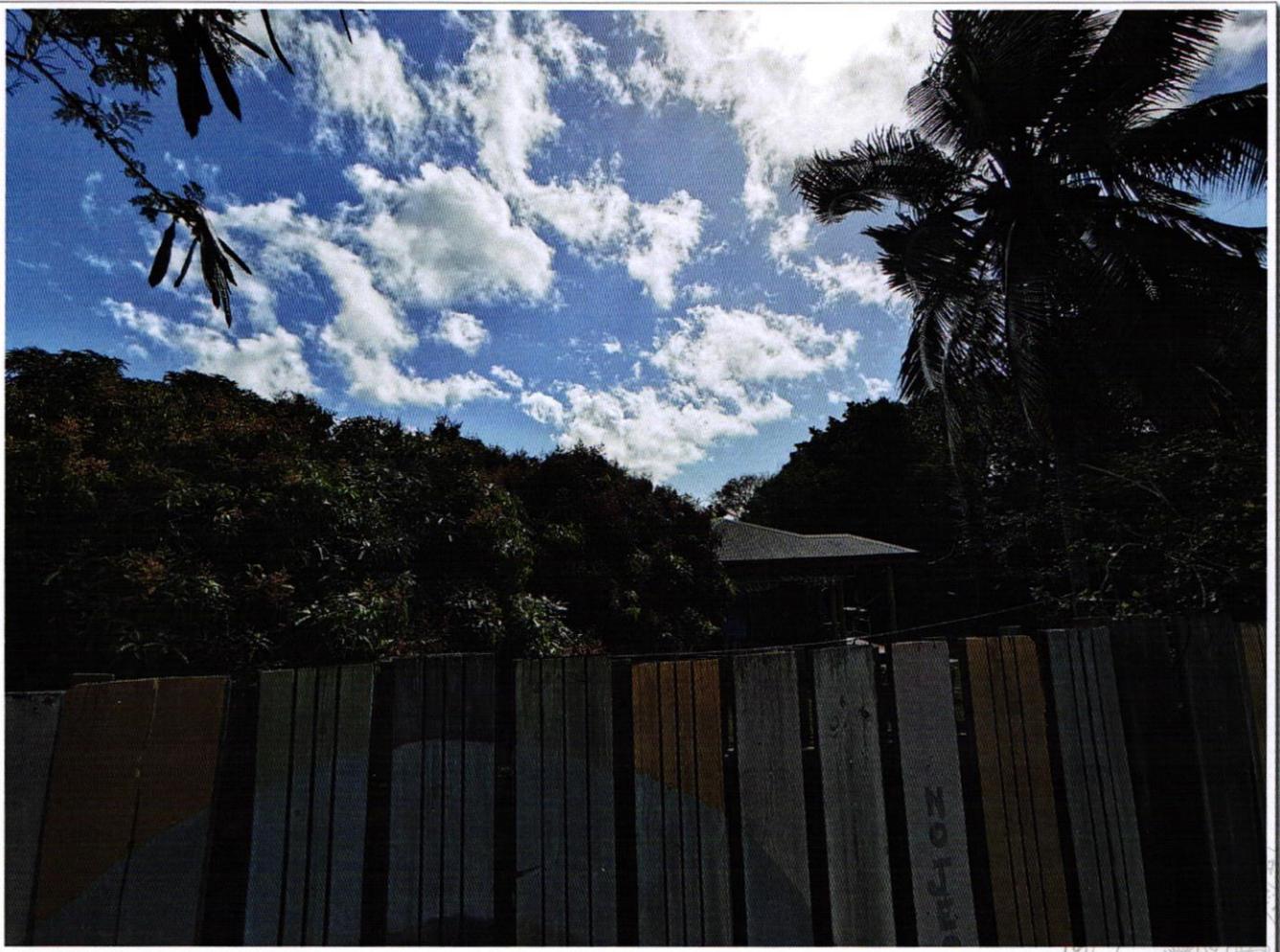
ARBOUZOU  
10/10/10  
SAINTE-ANNE



Descriptif SAINTE-ANNE Parcelle AT 323 - photo 13



Descriptif SAINTE-ANNE Parcelle AT 323 - photo 14



Descriptif SAINTE-ANNE Parcelle AT 323 - photo 15



Descriptif SAINTE-ANNE Parcelle AT 323 - photo 16