

# Projet d'aménagement de la zone de Blanchet

## Commune de Morne-à-l'Eau

**Dossier de demande d'autorisation environnementale**

TOME 1 – PIÈCES COMMUNES



## Informations qualité du document

### Informations générales

<b>Auteur(s)</b>	Auriane FORT, Matthieu RICHARD, Yves DELMARES
<b>Nom du projet</b>	Projet d'aménagement de la zone de Blanchet – commune de Morne-à-l'Eau
<b>Titre du document</b>	Dossier de demande d'Autorisation Environnementale TOME 1 – Pièces communes
<b>Date rapport</b>	Février 2023
<b>Référence</b>	UROF090EEP_DAE_tome1

### Destinataires

Envoyé à :		
Nom	Organisme	Envoyé le
Joaquim GADDARKHAN	GIMDOM	13/05/2019
Joaquim GADDARKHAN	GIMDOM	10/02/2023

### Historique des modifications

Version	Date	Rédigé par	Visé par
V1	13/11/2018	Auriane FORT	Yves DELMARES
V2	01/04/2019	Auriane FORT	Yves DELMARES
V3	10/05/2019	Matthieu RICHARD	Yves DELMARES
V4	27/06/2019	Yves DELMARES	Yves DELMARES
V5	01/12/21	Dario DESPOIS	Dario DESPOIS
V6	07/02/2023	Marie-Audrey RIVIERE	Yves DELMARES
V7	10/02/2023	Dario DESPOIS Marie-Audrey RIVIERE	Yves DELMARES

## LISTE DES PIÈCES

INTRODUCTION ET CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

PIÈCE A – IDENTITÉ DU DEMANDEUR

PIÈCE B – EMBLEMMENT DU PROJET ET PLAN DE SITUATION

PIÈCE C – DESCRIPTION DE LA NATURE DU PROJET

PIÈCE D – NOTE DE PRÉSENTATION NON TECHNIQUE

PIÈCE E – PROPRIÉTÉ DU SITE D'AMÉNAGEMENT DU PROJET

PIÈCE F – DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION AU TITRE DES ARTICLES L214-1 À 6 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

PIÈCE G – DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT

PIÈCE H – ÉTUDE D'IMPACT

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>3</b>
1. INTITULE DE L'OPERATION .....	4
2. OBJET DE LA DEMANDE .....	4
3. CADRE JURIDIQUE DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE .....	4
3.1. <i>L'autorisation environnementale : une simplification des procédures environnementales</i> .....	4
3.2. <i>Les textes de référence</i> .....	4
3.3. <i>Procédures visées par l'autorisation environnementale sollicitée</i> .....	6
4. COMPOSITIONS DU DOSSIER .....	6
5. CONTENU DETAILLE DU DOSSIER .....	8
<b>PIECE A – IDENTITE DU DEMANDEUR .....</b>	<b>9</b>
<b>PIECE B - EMPLACEMENT DES TRAVAUX A REALISER .....</b>	<b>11</b>
COMMUNE CONCERNEE PAR LE PROJET .....	13
<b>PIECE C - DESCRIPTION DE LA NATURE DU PROJET .....</b>	<b>14</b>
1. PROJET OBJET DE LA PRESENTE DEMANDE D'AUTORISATION .....	16
2. AIRE D'ETUDE .....	16
3. CONTEXTE DE L'OPERATION .....	17
4. OBJECTIFS DU PROJET URBAIN DE BLANCHET .....	17
5. PRINCIPES FONDAMENTAUX DU PROJET .....	17
6. PRESENTATION DU PROJET .....	19
6.1. <i>Présentation du plan directeur</i> .....	19
6.2. <i>La trame structurante du paysage et des espaces publics</i> .....	19
6.3. <i>Les travaux de démolition</i> .....	19
6.4. <i>Les grands secteurs du projet</i> .....	20
6.5. <i>La programmation chiffrée de l'opération</i> .....	25
6.6. <i>La gestion de l'eau pluviale</i> .....	28
6.7. <i>Intensification et principe d'urbanisation</i> .....	29
▪ <i>Les stationnements</i> .....	32
6.8. <i>Phasage des travaux</i> .....	35
7. BASSIN HYDROGRAPHIQUE CONCERNE .....	35
8. COURS D'EAU CONCERNE .....	35
9. MASSE D'EAU SOUTERRAINE .....	36
10. RUBRIQUES DE LA NOMENCLATURE DONT RELEVE L'OPERATION .....	36
10.1. <i>Loi sur l'eau</i> .....	36
10.2. <i>Autorisation de défrichage</i> .....	37
11. MOYENS DE SUIVI ET DE SURVEILLANCE, ET MOYENS D'INTERVENTION EN CAS D'INCIDENT OU D'ACCIDENT .....	37
11.1. <i>Suivi administratif et technique du chantier</i> .....	37
11.2. <i>Validation des aménagements réalisés</i> .....	37
11.3. <i>Suivi et entretien des ouvrages en exploitation</i> .....	37
11.4. <i>Moyens de prévention et d'intervention en cas de pollution accidentelle</i> .....	38
12. CONDITIONS DE REMISE EN ETAT DU SITE .....	38
<b>PIECE D - NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE .....</b>	<b>39</b>
1. INFORMATIONS GENERALES .....	40
1.1. <i>Localisation du projet</i> .....	40
1.2. <i>Contenu du dossier d'autorisation environnementale</i> .....	40

1.1. <i>Le projet objet de la demande d'autorisation</i> .....	40
1.2. <i>Le maître d'ouvrage</i> .....	40
2. GRANDES CARACTERISTIQUES DU PROJET .....	41
2.1. <i>Les objectifs du projet</i> .....	41
2.2. <i>Le programme d'aménagement</i> .....	41
2.3. <i>L'estimation sommaire des dépenses</i> .....	41
3. CONCLUSION DU DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION AU TITRE DES ARTICLES L214-1 A 6 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT .....	43
4. PRECISIONS SUR LE DOSSIER D'ETUDE D'IMPACT .....	43
5. CONCLUSION DU DOSSIER D'AUTORISATION DE DEFRIchement .....	44
<b>PIECE E – PROPRIETE DU SITE D'AMENAGEMENT DU PROJET .....</b>	<b>45</b>
TITRE DE PROPRIETE 20 HA .....	47
TITRE DE PROPRIETE 10 HA .....	55
<b>ANNEXES .....</b>	<b>63</b>
ANNEXE : RAPPORT DE VISITE PREALABLE DE TERRAIN DE L'ONF POUR LES ESPACES BOISES .....	64

## Introduction et contexte réglementaire

---

## 1. Intitulé de l'opération

L'entreprise GIMDOM prévoit l'aménagement du quartier de Blanchet, sur la commune de Morne-à-l'Eau.

## 2. Objet de la demande

Le présent dossier porte sur la demande d'autorisation environnementale au titre du Code de l'Environnement pour le projet d'aménagement d'une zone de logements et d'activités à Blanchet sur la commune de Morne-à-l'Eau.

Le présent dossier porte sur la demande d'autorisation environnementale au titre du code de l'environnement : autorisation pour les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) et autorisation de défrichement.

## 3. Cadre juridique de l'autorisation environnementale

### 3.1. L'autorisation environnementale : une simplification des procédures environnementales

À compter du 1er mars 2017, les différentes procédures et décisions environnementales requises pour les projets soumis à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et les projets soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau (IOTA), sont fusionnées au sein de l'autorisation environnementale.

La réforme consiste également à renforcer la phase amont de la demande d'autorisation, pour offrir au pétitionnaire une meilleure visibilité des règles dont relève son projet.

Cette réforme, qui généralise en les adaptant des expérimentations menées depuis 2014, s'inscrit dans le cadre de la modernisation du droit de l'environnement et des chantiers de simplification de l'administration menés par le Gouvernement.

La création de l'autorisation environnementale poursuit trois objectifs principaux :

- la simplification des procédures sans diminuer le niveau de protection environnementale ;
- une meilleure vision globale de tous les enjeux environnementaux d'un projet ;
- une anticipation, une lisibilité et une stabilité juridique accrues pour le porteur de projet.

L'autorisation, demandée en une seule fois et délivrée par le préfet de département, inclut l'ensemble des prescriptions des différentes législations applicables, et relevant des différents codes :

- **code de l'environnement** : autorisation au titre des ICPE ou des IOTA, autorisation spéciale au titre de la législation des réserves naturelles nationales ou des réserves naturelles de Corse, autorisation spéciale au titre de la législation des sites classés, dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés, agrément pour l'utilisation d'OGM, agrément des

installations de traitement des déchets, déclaration IOTA, enregistrement et déclaration ICPE, autorisation pour l'émission de gaz à effet de serre ;

- **code forestier** : autorisation de défrichement ;
- **code de l'énergie** : autorisation d'exploiter les installations de production d'électricité ;
- **code des transports, code de la défense et code du patrimoine** : autorisation pour l'établissement d'éoliennes.

Ces dispositions sont intégrées au code de l'environnement :

- Partie législative : articles L.181-1 et suivants ;
- Partie réglementaire : articles R.181-1 et suivants.

### 3.2. Les textes de référence

Les références réglementaires sont les suivantes :

**Ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale, codifiée à l'article L.181-1 et suivants du code de l'environnement**

« *Art. L. 181-1.-L'autorisation environnementale, dont le régime est organisé par les dispositions du présent livre ainsi que par les autres dispositions législatives dans les conditions fixées par le présent titre, est applicable aux activités, installations, ouvrages et travaux suivants, lorsqu'ils ne présentent pas un caractère temporaire :*

*1° Installations, ouvrages, travaux et activités mentionnés au I de l'article L. 214-3, y compris les prélèvements d'eau pour l'irrigation en faveur d'un organisme unique en application du 6° du II de l'article L. 211-3 ;*

*2° Installations classées pour la protection de l'environnement mentionnées à l'article L. 512- 1.*

*Elle est également applicable aux projets mentionnés au deuxième alinéa du II de l'article L. 122-1-1 lorsque l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation est le préfet, ainsi qu'aux projets mentionnés au troisième alinéa de ce II.*

*L'autorisation environnementale inclut les équipements, installations et activités figurant dans le projet du pétitionnaire que leur connexité rend nécessaires à ces activités, installations, ouvrages et travaux ou dont la proximité est de nature à en modifier notablement les dangers ou inconvénients.*

*Art. L. 181-2.-I.-L'autorisation environnementale tient lieu, y compris pour l'application des autres législations, des autorisations, enregistrements, déclarations, absences d'opposition, approbations et agréments suivants, lorsque le projet d'activités, installations, ouvrages et travaux relevant de l'article L. 181-1 y est soumis ou les nécessite :*

*1° Absence d'opposition à déclaration d'installations, ouvrages, travaux et activités mentionnés au II de l'article L. 214-3 ou arrêté de prescriptions applicables aux installations, ouvrages, travaux et activités objet de la déclaration ; [...]*

*5° Dérogation aux interdictions édictées pour la conservation de sites d'intérêt géologique, d'habitats naturels, d'espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées et de leurs habitats en application du 4° de l'article L. 411-2 ;*

6° Absence d'opposition au titre du régime d'évaluation des incidences Natura 2000 en application du VI de l'article L. 414-4 ; [...]

Art. L. 181-3.-I.-L'autorisation environnementale ne peut être accordée que si les mesures qu'elle comporte assurent la prévention des dangers ou inconvénients pour les intérêts mentionnés aux articles L. 211-1 et L. 511-1, selon les cas.

II.- L'autorisation environnementale ne peut être accordée que si les mesures qu'elle comporte assurent également : [...]

4° Le respect des conditions, fixées au 4° de l'article L. 411-2, de délivrance de la dérogation aux interdictions édictées pour la conservation de sites d'intérêt géologique, d'habitats naturels, des espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées et de leurs habitats, lorsque l'autorisation environnementale tient lieu de cette dérogation ;

5° Le respect des objectifs de conservation du site Natura 2000, lorsque l'autorisation environnementale tient lieu d'absence d'opposition mentionnée au VI de l'article L. 414-4 ;

10° Le respect des conditions de délivrance des autorisations mentionnées au 12° de l'article L. 181-2, lorsque l'autorisation environnementale tient lieu de ces autorisations.

Art. L. 181-8.-Le pétitionnaire fournit un dossier dont les éléments, lorsqu'ils sont communs à toutes les demandes d'autorisation environnementale, sont fixés par le décret en Conseil d'Etat prévu par l'article L. 181-31 et qui comprend notamment l'étude d'impact prévue par le III de l'article L. 122-1 ou une étude d'incidence environnementale lorsque le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Un décret précise les autres pièces et informations spécifiques à joindre au dossier selon les législations auxquelles le projet est soumis, ainsi que les modalités de son instruction.

Le pétitionnaire indique les informations dont il estime que leur divulgation serait de nature à porter atteinte à des intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

Article L181-9 – L'instruction de la demande d'autorisation environnementale se déroule en trois phases :

1° Une phase d'examen ;

2° Une phase d'enquête publique ;

3° Une phase de décision.

Toutefois, l'autorité administrative compétente peut rejeter la demande à l'issue de la phase d'examen lorsque celle-ci fait apparaître que l'autorisation ne peut être accordée en l'état du dossier ou du projet.

Il en va notamment ainsi lorsque l'autorisation environnementale ou, le cas échéant, l'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet, apparaît manifestement insusceptible d'être délivrée eu égard à l'affectation des sols définie par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu ou la carte communale en vigueur au moment de l'instruction, à moins qu'une procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du document d'urbanisme ayant pour effet de permettre cette délivrance soit engagée. »

**Décret n°2021-807 du 24 juin 2021 relatif à l'autorisation environnementale, codifié à l'article R.181-13 et suivants du code de l'environnement :**

« Art. R. 181-13.-La demande d'autorisation environnementale comprend les éléments communs suivants :

1° Lorsque le pétitionnaire est une personne physique, ses nom, prénoms, date de naissance et adresse et, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, son numéro de SIRET, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la demande ;

2° La mention du lieu où le projet doit être réalisé ainsi qu'un plan de situation du projet à l'échelle 1/25 000, ou, à défaut au 1/50 000, indiquant son emplacement ;

3° Un document attestant que le pétitionnaire est le propriétaire du terrain ou qu'il dispose du droit d'y réaliser son projet ou qu'une procédure est en cours ayant pour effet de lui conférer ce droit ;

4° Une description de la nature et du volume de l'activité, l'installation, l'ouvrage ou les travaux envisagés, de ses modalités d'exécution et de fonctionnement, des procédés mis en œuvre, ainsi que l'indication de la ou des rubriques des nomenclatures dont le projet relève. Elle inclut les moyens de suivi et de surveillance, les moyens d'intervention en cas d'incident ou d'accident ainsi que les conditions de remise en état du site après exploitation et, le cas échéant, la nature, l'origine et le volume des eaux utilisées ou affectées. Elle inclut également, le cas échéant, les mesures permettant une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau notamment par le développement de la réutilisation des eaux usées traitées et de l'utilisation des eaux de pluie en remplacement de l'eau potable ;

5° Soit, lorsque la demande se rapporte à un projet soumis à évaluation environnementale, l'étude d'impact réalisée en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1, s'il y a lieu actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, soit, dans les autres cas, l'étude d'incidence environnementale prévue par l'article R. 181-14 ;

6° Si le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale à l'issue de l'examen au cas par cas prévu par l'article R. 122-3-1, la décision correspondante, assortie, le cas échéant, de l'indication par le pétitionnaire des modifications apportées aux caractéristiques et mesures du projet ayant motivé cette décision ;

7° Les éléments graphiques, plans ou cartes utiles à la compréhension des pièces du dossier, notamment de celles prévues par les 4° et 5° ;

8° Une note de présentation non technique.

[...]

**Décret n°2017-81 du 26 janvier 2017 relatif à l'autorisation environnementale**

Art. R. 181-14-II - Lorsque le projet est susceptible d'affecter des intérêts mentionnés à l'article L. 211-1, l'étude d'incidence environnementale porte sur la ressource en eau, le milieu aquatique, l'écoulement, le niveau et la qualité des eaux, y compris de ruissellement, en tenant compte des variations saisonnières et climatiques. Elle précise les raisons pour lesquelles le projet a été retenu parmi les alternatives au regard de ces enjeux. Elle justifie, le cas échéant, de la compatibilité du projet avec le schéma directeur ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux et avec les dispositions du plan de gestion des

risques d'inondation mentionné à l'article L. 566-7 et de sa contribution à la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 211-1 ainsi que des objectifs de qualité des eaux prévus par l'article D. 211-10.

Lorsque le projet est susceptible d'affecter un ou des sites Natura 2000, l'étude d'incidence environnementale comporte l'évaluation au regard des objectifs de conservation de ces sites dont le contenu est défini à l'article R. 414-23.

III.- Les informations que doit contenir l'étude d'incidence environnementale peuvent être précisées par un arrêté du ministre chargé de l'environnement.

Art. R. 181-15.-Le dossier de demande d'autorisation environnementale est complété par les pièces, documents et informations propres aux activités, installations, ouvrages et travaux prévus par le projet pour lequel l'autorisation est sollicitée ainsi qu'aux espaces et espèces faisant l'objet de mesures de protection auxquels il est susceptible de porter atteinte. »

#### Décret n°2022-1588 du 19 décembre 2022 relatif à l'autorisation environnementale

« Article D181-15-2 - Lorsque l'autorisation environnementale concerne un projet relevant du 2° de l'article L. 181-1, le dossier de demande est complété dans les conditions suivantes.

I. - Le dossier est complété des pièces et éléments suivants : [...]

13° Dans les cas mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 181-9, la délibération ou l'acte formalisant la procédure d'évolution du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale. »

### 3.3. Procédures visées par l'autorisation environnementale sollicitée

Les procédures visées par l'autorisation environnementale sollicitée pour l'ensemble du projet sont :

Procédure	Oui	Non
Dossier loi sur l'eau (1° de l'article L.181-1 du CE) - Autorisation	X	
Dossier loi sur l'eau (1° de l'article L.181-1 du CE) - Déclaration		X
Installation Classée pour la protection de l'Environnement (2° de l'article L.181-1 du CE)		X
Autorisation de défrichement (L214-13 et L341-3 du Code Forestier)	X	
Dérogation « espèces et habitats protégés » (L.411-2 du CE)	X	
Modification d'un site classé (L341-7 et L.341-10 du CE)		X
Dossier agrément OGM (L.532-3 du CE)		X
Dossier agrément déchets (-L.541-22 du CE)		X
Dossier énergie (L.311-1 du Code de l'Énergie)		X

## 4. Compositions du dossier

Ce guide de lecture a pour but de faciliter la compréhension de l'organisation du dossier de demande d'autorisation environnementale et la lecture des différentes parties qui le composent. Il permet d'orienter le lecteur directement vers les sujets qui l'intéressent plus particulièrement.

Contenu réglementaire dossier (l'article R.181-1 du Code de l'Environnement et suivants)	Pièce correspondante
<p>Art. R. 181-13.</p> <p>1° Lorsque le pétitionnaire est une personne physique, ses nom, prénoms, date de naissance et adresse et, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, son numéro de SIRET, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la demande ;</p>	PIECE A – IDENTITÉ DU DEMANDEUR
<p>2° La mention du lieu où le projet doit être réalisé ainsi qu'un plan de situation du projet à l'échelle 1/25 000, ou, à défaut au 1/50 000, indiquant son emplacement ;</p>	PIÈCE B – EMBLEMMENT DES TRAVAUX A RÉALISER
<p>3° Un document attestant que le pétitionnaire est le propriétaire du terrain ou qu'il dispose du droit d'y réaliser son projet ou qu'une procédure est en cours ayant pour effet de lui conférer ce droit ;</p>	PIÈCE E – PROPRIÉTÉ DU SITE D'AMÉNAGEMENT DU PROJET
<p>4° Une description de la nature et du volume de l'activité, l'installation, l'ouvrage ou les travaux envisagés, de ses modalités d'exécution et de fonctionnement, des procédés mis en œuvre, ainsi que l'indication de la ou des rubriques des nomenclatures dont le projet relève. Elle inclut les moyens de suivi et de surveillance, les moyens d'intervention en cas d'incident ou d'accident ainsi que les conditions de remise en état du site après exploitation et, le cas échéant, la nature, l'origine et le volume des eaux utilisées ou affectées. Elle inclut également, le cas échéant, les mesures permettant une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau notamment par le développement de la réutilisation des eaux usées traitées et de l'utilisation des eaux de pluie en remplacement de l'eau potable ;</p>	PIÈCE C – DESCRIPTION DE LA NATURE DU PROJET
<p>5° Soit, lorsque la demande se rapporte à un projet soumis à évaluation environnementale, l'étude d'impact réalisée en application des articles R. 122-2 et R. 122-3, s'il y a lieu actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, soit, dans les autres cas, l'étude d'incidence environnementale prévue par l'article R. 181-14 ;</p> <p>6° Si le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale à l'issue de l'examen au cas par cas prévu par l'article R. 122-3, la décision correspondante, assortie, le cas échéant, de l'indication par le pétitionnaire des modifications apportées aux caractéristiques et mesures du projet ayant motivé cette décision ;</p>	PIÈCE H – ÉTUDE D'IMPACT
<p>7° Les éléments graphiques, plans ou cartes utiles à la compréhension des pièces du dossier, notamment de celles prévues par les 4° et 5° ;</p>	<p>Ces éléments sont insérés dans le corps de texte de chaque pièce du dossier.</p> <p>Chaque pièce du dossier de demande d'autorisation environnementale possède en début de document une table des illustrations.</p>
<p>8° Une note de présentation non technique.</p>	PIÈCE D – NOTE DE PRÉSENTATION NON TECHNIQUE
<p>Art. R. 181-14-II</p> <p>Lorsque le projet est susceptible d'affecter des intérêts mentionnés à l'article L. 211-1, l'étude d'incidence environnementale porte sur la ressource en eau, le milieu aquatique, l'écoulement, le niveau et la qualité des eaux, y compris de ruissellement, en tenant compte des variations saisonnières et climatiques. Elle précise les raisons pour lesquelles le projet a été retenu parmi les alternatives au regard de ces enjeux. Elle justifie, le cas échéant, de la compatibilité du projet avec le schéma directeur ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux et avec les dispositions du plan de gestion des risques d'inondation mentionné à l'article L. 566-7 et de sa contribution à la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 211-1 ainsi que des objectifs de qualité des eaux prévus par l'article D. 211-10.</p>	PIÈCE F – DOSSIER D'AUTORISATION AU TITRE DES ARTICLES L214-1 À 6 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT
<p>Art. R. 181-15.-Le dossier de demande d'autorisation environnementale est complété par les pièces, documents et informations propres aux activités, installations, ouvrages et travaux prévus par le projet pour lequel l'autorisation est sollicitée ainsi qu'aux espaces et espèces faisant l'objet de mesures de protection auxquels il est susceptible de porter atteinte. »</p>	PIÈCE G – DOSSIER D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT



## 5. Contenu détaillé du dossier

La présente demande d'autorisation environnementale est établie conformément aux articles R.181-12 à R.181-15 du code de l'environnement qui indique que : « *Le dossier de demande d'autorisation environnementale est complété par les pièces, documents et informations propres aux activités, installations, ouvrages et travaux prévus par le projet pour lequel l'autorisation est sollicitée ainsi qu'aux espaces et espèces faisant l'objet de mesures de protection auxquels il est susceptible de porter atteinte* » (article R.181-15).

**La présente demande d'autorisation environnementale porte sur :**

- **l'autorisation « Loi sur l'Eau » au titre des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement,**

Conformément à l'article R.181-13 du code de l'environnement, la demande d'autorisation environnementale comprend les éléments communs suivants :

1° Lorsque le pétitionnaire est une personne physique, ses nom, prénoms, date de naissance et adresse et, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, son numéro de SIRET, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la demande ;

2° La mention du lieu où le projet doit être réalisé ainsi qu'un plan de situation du projet à l'échelle 1/25 000<sup>e</sup>, ou, à défaut au 1/50 000<sup>e</sup>, indiquant son emplacement ;

3° Un document attestant que le pétitionnaire est le propriétaire du terrain ou qu'il dispose du droit d'y réaliser son projet ou qu'une procédure est en cours ayant pour effet de lui conférer ce droit ;

4° Une description de la nature et du volume de l'activité, l'installation, l'ouvrage ou les travaux envisagés, de ses modalités d'exécution et de fonctionnement, des procédés mis en œuvre, ainsi que l'indication de la ou des rubriques des nomenclatures dont le projet relève. Elle inclut les moyens de suivi et de surveillance, les moyens d'intervention en cas d'incident ou d'accident ainsi que les conditions de remise en état du site après exploitation et, le cas échéant, la nature, l'origine et le volume des eaux utilisées ou affectées. Elle inclut également, le cas échéant, les mesures permettant une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau notamment par le développement de la réutilisation des eaux usées traitées et de l'utilisation des eaux de pluie en remplacement de l'eau potable ; ;

5° Soit, lorsque la demande se rapporte à un projet soumis à évaluation environnementale, l'étude d'impact réalisée en application des articles R.122-2 et R.122-3, s'il y a lieu actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L.122-1-1, soit, dans les autres cas, l'étude d'incidence environnementale prévue par l'article R.181-14 ;

6° Si le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale à l'issue de l'examen au cas par cas prévu par l'article R.122-3, la décision correspondante, assortie, le cas échéant, de l'indication par le pétitionnaire des modifications apportées aux caractéristiques et mesures du projet ayant motivé cette décision ;

7° Les éléments graphiques, plans ou cartes utiles à la compréhension des pièces du dossier, notamment de celles prévues par les 4° et 5° ;

8° Une note de présentation non technique.

- **L'autorisation de « défrichement » au titre des articles L341-1 et suivants du code forestier :**

Le projet implique la suppression de zones boisées sur le périmètre de la zone d'aménagement du quartier de Blanchet. L'un de ces boisements, situé sur la parcelle cadastrale AS1348, est d'une taille supérieure à 1ha, est âgé de plus de 30 ans. La surface défrichée sur cette zone est d'environ 4 700 m<sup>2</sup>.

L'autre zone boisée en partie supprimée par le projet est située au centre du périmètre du projet, au niveau des parcelles cadastrales AS0951 et AS0949. D'après le rapport de visite préalable de terrain de l'ONF, le boisement concerné est âgé de moins de 30 ans, appartient à un massif présentant une surface inférieure à 1ha, n'est pas concerné par une zone d'intérêt écologique remarquable, ne présente pas de pente forte et ne nécessite pas de constituer une réserve boisée (*cf Annexe*). Toutefois, suite à l'actualisation du dossier par la DAAF, Ce bois est intégré à l'autorisation de défrichement. La surface défrichée sur cette zone est d'environ 1,1 ha.

L'autorisation de défrichement portera ainsi sur 1,48 ha.

Le dossier d'autorisation environnementale est ainsi constitué de 4 tomes tels que présentés ci-après.

Le **tome 1** correspond aux pièces communes du dossier de demande d'autorisation environnementale :

- Pièce A – Identité du demandeur
- Pièce B – Emplacement du projet et plan de situation
- Pièce C – Description de la nature du projet
- Pièce D – Note de présentation non technique
- Pièce E – Propriété du site d'aménagement du projet

Le **tome 2** correspond à l'autorisation loi sur l'eau (pièce F), hors étude d'impact. Ce document présente l'étude d'incidence du projet sur la ressource en eau, le milieu aquatique, l'écoulement, le niveau et la qualité des eaux (y compris de ruissellement), la compatibilité du projet avec le SDAGE, le SAGE et le PGRI.

Le **tome 3** correspond à l'autorisation de défrichement (pièce G).

Le **tome 4** correspond à l'étude d'impact (pièce H).

Le périmètre du projet d'aménagement du quartier de Blanchet ne recoupe pas de site classé.

**Aussi, le projet ne modifiera pas l'état des lieux ou l'aspect d'un site classé. Aucune autorisation de modification ou de travaux en site classé n'est donc nécessaire.**

La réalisation du projet d'aménagement du quartier de Blanchet est conditionnée par l'octroi d'une dérogation à la protection stricte des espèces faunistiques protégées et de leurs milieux associés, en application des articles L.411.1 et L.411.2 du code de l'environnement.

**Un dossier spécifique « CNPN » est également prévu.**

## **Pièce A – Identité du demandeur**

---

Le présent dossier d'Autorisation environnementale est déposé par l'entreprise GIMDOM.



GIMDOM

s/c SOTRADOM

Petit Acajou

Route Morne Caruel

97 139 Abymes

Tel. : 0590 21 03 29

**N° SIRET : 844 260 927 00018**

**Forme juridique : SARL**

**Qualité du signataire : Gérant**



Chef de projet : Dario DESPOIS

Mail : [acodd@outlook.fr](mailto:acodd@outlook.fr)

Port. 06 90 32 89 71

## **Pièce B - Emplacement des travaux à réaliser**

## Plan de situation

-  Périmètre d'étude
-  Limite de commune

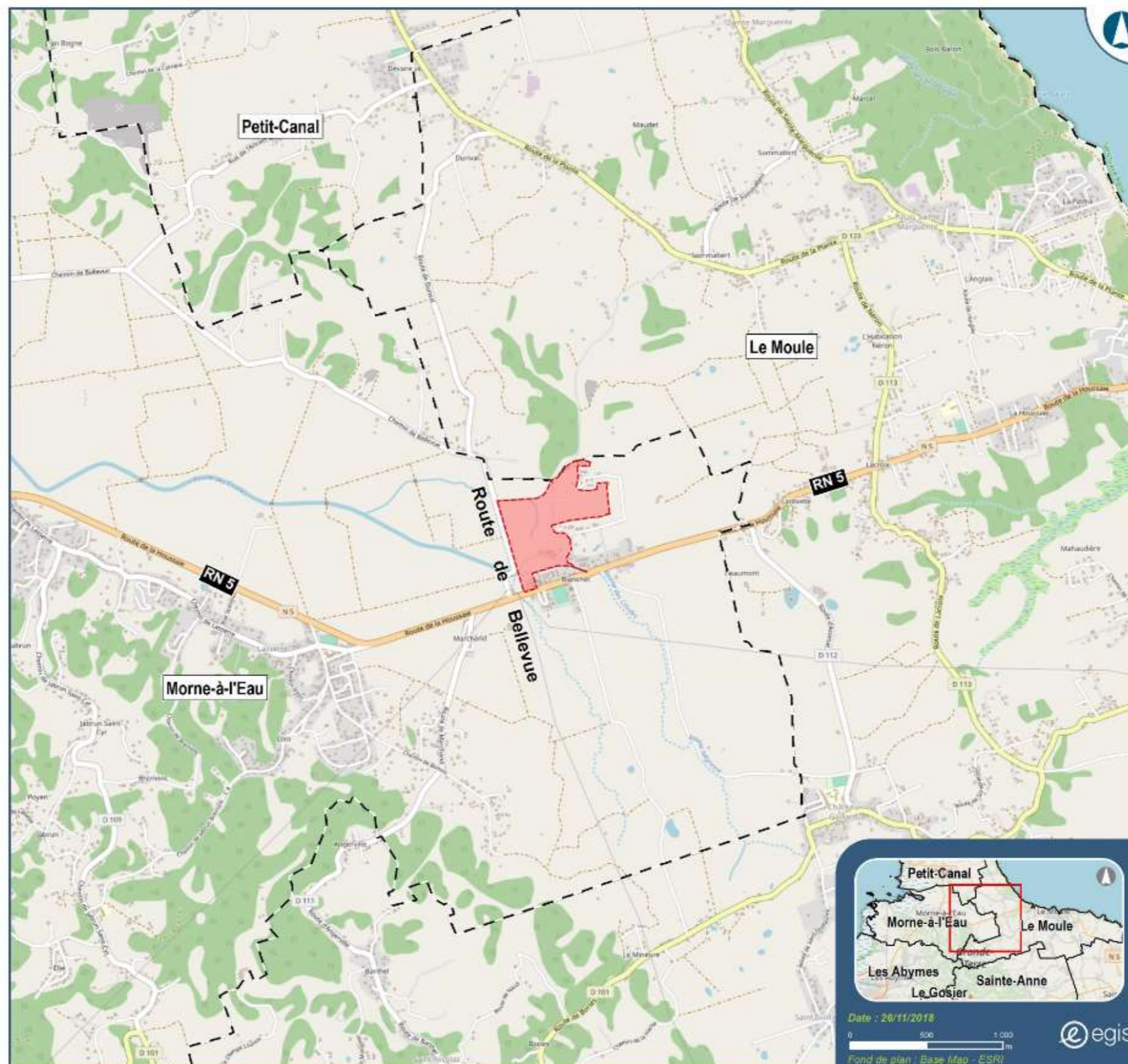


Figure 1 : Localisation du périmètre du projet Blanchet

## Périmètre d'étude avec parcelles cadastrales



Figure 2 : Localisation du projet avec parcelles cadastrales

## Commune concernée par le projet

L'aménagement du quartier de Blanchet s'inscrit dans le département de la Guadeloupe, sur la commune de Morne-à-l'Eau.

## **Pièce C - Description de la nature du projet**

Projet de liaison à l'Est du site

Environnement boisé (mornes)

Zone de restauration écologique

Chemin de Méthivier

Périmètre du projet

### Projet Éléments de Programme

Lycée

Logements

Zone d'activités économiques  
Artisanat, Industrie

Continuité végétale

Zone de restauration écologique

Zone d'activités économiques  
Services, Bureaux

Ancienne usine sucrière  
funéraire

Parc  
Jardin du souvenir

Ravine des Coudes

Commerce

Eglise de Blanchet



Figure 3 : Le projet d'aménagement



## 1. Projet objet de la présente demande d'autorisation

Le projet d'aménagement de la zone de Blanchet comprend deux projets portés par des maîtrises d'ouvrage distinctes :

- le projet d'aménagement du site sur 30ha (objet du permis d'aménager – maîtrise d'ouvrage GIMDOM) – en pointillés rouges dans le plan ci-dessous,
- le projet routier de la RN5 (maîtrise d'ouvrage Région), en trait jaune dans le plan ci-dessous.

**La présente demande d'autorisation environnementale concerne uniquement le projet d'aménagement des 30 ha porté par GIMDOM dans le cadre d'un permis d'aménager.**

Le projet routier de la RN5 ne fait pas parti de la présente demande d'autorisation.



Figure 4 : Périmètre du projet soumis à autorisation environnementale

En revanche, l'étude d'impact, pièce de cette demande d'autorisation, constitue une première analyse de l'impact du projet global d'aménagement de la zone de Blanchet (projet d'aménagement du site sur 30ha - maîtrise d'ouvrage GIMDOM + projet routier de la RN5 - maîtrise d'ouvrage Région).

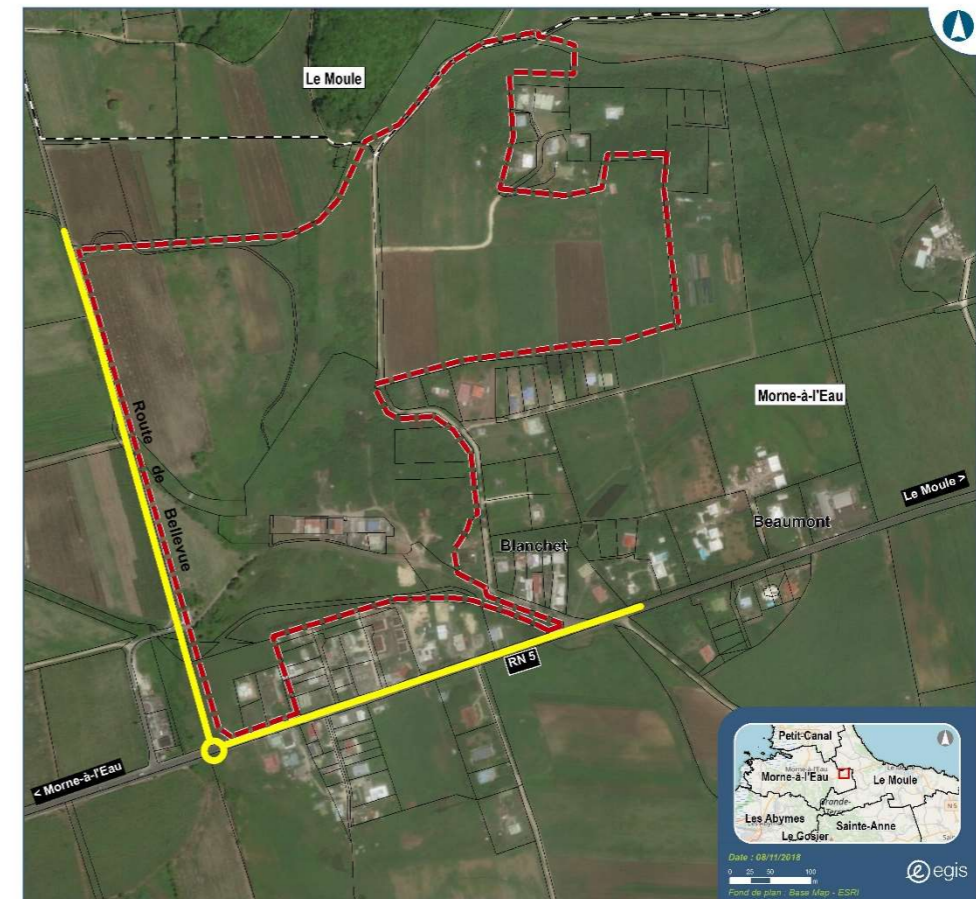


Figure 5 : Périmètre du projet soumis à étude d'impact

## 2. Aire d'étude

Référence cartographique : Plan de situation et ci-avant.

Le projet, d'une superficie de 30 hectares, se situe à l'Est de la commune de Morne-à-l'Eau, en grande partie sur le site de l'ancienne usine de Blanchet.

Le périmètre de l'opération est délimité par :

- une ravine au Nord et un morne au Nord-Est ;
- la route de Méthivier, appelé également chemin d'Elisa ou route de Bellevue à l'Ouest ;
- un chemin en tuf desservant des zones d'habitations à l'Est et au Nord-Est ;
- la RN5 au Sud.

### 3. Contexte de l'opération

L'aménagement du quartier de Blanchet a pour objet le développement d'un nouveau pôle urbain sur la commune de Morne-à-l'Eau. Du fait de sa situation géographique, il représentera également une nouvelle interface avec la commune voisine du Moule.

Le projet vise en premier lieu l'affirmation d'un quartier. L'aménagement permettra de renforcer l'attractivité résidentielle et économique de Blanchet, et de conforter le quartier en tant que pôle urbain secondaire de la commune. L'opération participera à combler un retard structurel s'exprimant notamment par l'absence de réseaux d'assainissement ou la piètre qualité des équipements et des services.

A l'échelle communale, cette nouvelle étape d'urbanisation du quartier fondée sur un processus de remise à niveau des conditions de desserte, voiries et réseaux d'assainissement, constitue une redéfinition stratégique du développement urbain et de son influence sur ce secteur Est du territoire de Morne-à-l'Eau. Son organisation favorise l'affirmation d'une centralité sur cette portion de territoire dont l'expression resserrée permet par ailleurs de préserver l'intégrité des terres agricoles de la plaine de Grippon, qui comptent parmi les plus riches de la commune.

Le quartier de Blanchet présente également une identité forte, influencée par son histoire cannière et par la présence d'une ancienne sucrerie sur le site. Afin de mettre en valeur ce passé, un jardin du souvenir sera aménagé au Sud de la zone d'emprise du projet.

### 4. Objectifs du projet urbain de Blanchet

Les objectifs du projet d'aménagement du quartier de Blanchet sont les suivants :

- Affirmer le quartier de Blanchet comme **pôle urbain** attractif en interface avec la commune du Moule et du Nord Grande-Terre,
- Concevoir un quartier **mixte, économique et résidentiel**, avec une offre diversifiée d'habitats et d'activités commerciales, artisanales, industrielles et de services.
- Proposer un **cadre de vie de qualité**, en favorisant les espaces verts, et les déplacements doux à l'intérieur du site.
- Conserver la mémoire du site, par la mise en valeur des vestiges de l'ancienne usine de Blanchet, afin de conserver l'**identité forte** du site.
- Intégrer des services et équipements permettant d'augmenter l'**attractivité** du quartier : lycée polyvalent, parcours sportif, colombarium.



Figure 6 : Blanchet, entre Morne-à-l'Eau et le Moule (source : document de présentation URBIS, juin 2013)

### 5. Principes fondamentaux du projet

Le quartier de Blanchet s'étend au Nord de la RN5 et s'intègre dans un paysage rural, à dominance cannière. Quelques habitations sont déjà présentes le long de la RN5, ainsi qu'à l'Est et au Nord de la zone de projet. Des activités commerciales sont également présentes le long de la Nationale. Au Sud-Ouest, on trouve une centrale EDF. Au Nord-Est, la zone est surplombée par un morne, en partie boisé. A l'intérieur du site, on retrouve un crématorium, ainsi qu'un espace en friche, comprenant les vestiges de l'ancienne usine. Deux ravines encadrent le site au Nord et au Sud.

La conception du projet a pris en compte l'existant, dans le but de l'intégrer et de le valoriser. Elle s'appuie sur les axes suivants :

- Concevoir l'organisation du site selon un axe Nord/Sud principal, à savoir la route de Bellevue, puis selon des axes secondaires Est/Ouest, privilégiant les modes de déplacement doux ;

- Préserver un écrin végétal à l'intérieur du site, avec la conservation de la zone tampon naturelle existante au centre du site et la mise en place d'un parcours sportif arboré au Nord, d'un jardin du souvenir au Sud, et de jardins individuels et collectifs au niveau des zones d'habitation ; ces éléments permettant notamment le maintien d'une continuité écologique Nord Sud ;
- Proposer une organisation claire et lisible, basée sur des zones distinctes pour chaque type de constructions : logements, bureaux, commerces, zones artisanales et industrielles, espaces publics ;
- Rechercher l'exigence d'une qualité urbaine et architecturale, afin d'offrir une lisibilité du lieu et une façade qualitative, notamment au niveau de la route de Bellevue, voie d'accès principale sur le site.

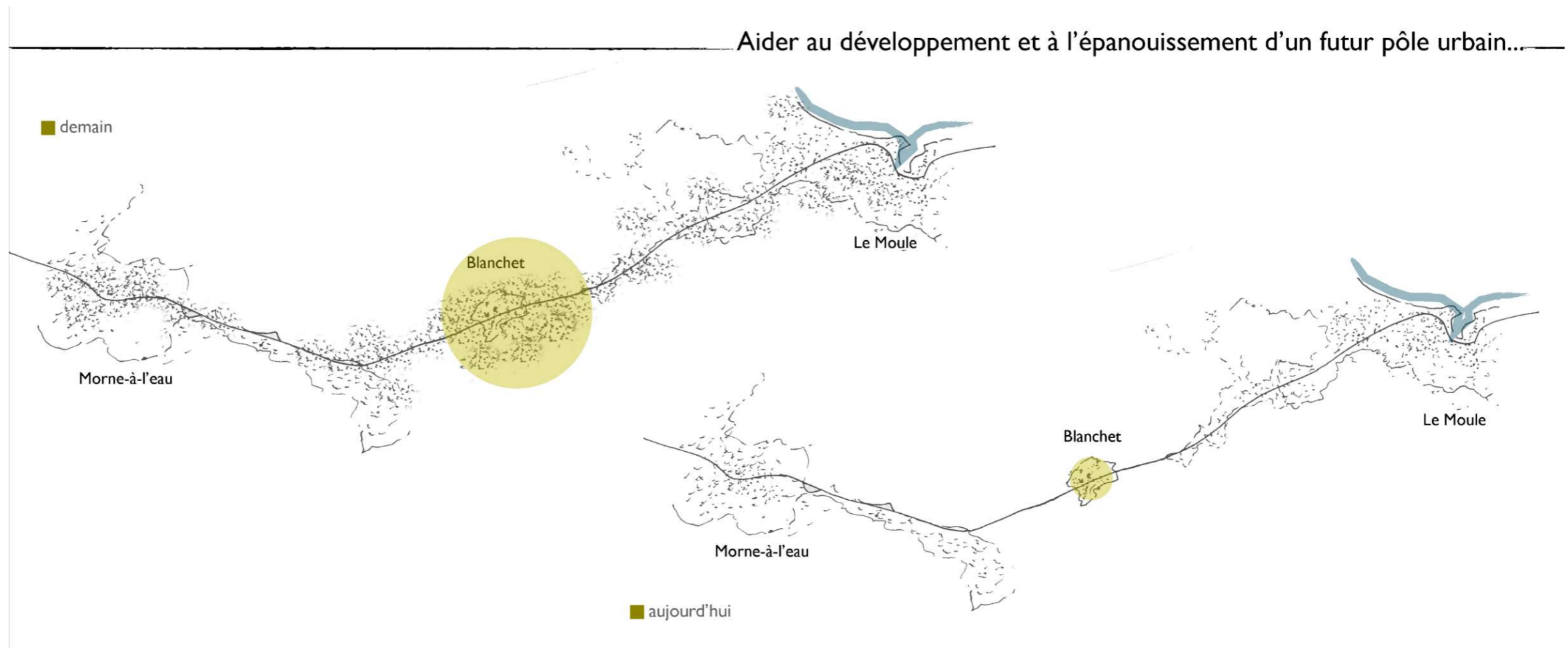


Figure 7 : Rééquilibrer l'espace communal (source : document de présentation URBIS, juin 2013)

## 6. Présentation du projet

### 6.1. Présentation du plan directeur

Le projet d'aménagement du quartier de Blanchet repose sur une vision à long terme. Sa conception générale est fondée sur un système souple d'organisation qui permet sa viabilisation et son développement progressif.

Chaque phase du projet conjugue le paysage, les infrastructures et le développement urbain de façon adaptée et équilibrée :

- Préfiguration et accompagnement par une valorisation et transformation paysagère pour créer un environnement de qualité ;
- Configuration de la programmation appropriée au niveau de la desserte ;
- Programmation et réalisation des infrastructures nécessaires ;
- Intégration des équipements et des services répondant aux besoins des habitants et usagers actuels et futurs.

Les principes d'aménagements retenus pour l'opération sont les suivants :

- Développer la zone au Nord de la RN5.
- Donner une lisibilité du lieu depuis la route de Méthivier.
- Organiser la trame viaire pour permettre une identification précise des entités du site notamment zone logements et zone activité.
- Favoriser une entrée du site depuis la route de Méthivier via la RN5 au préalable.
- Mettre en valeur l'identité patrimoniale du site (ancienne usine).
- Offrir sur la route de Méthivier une façade d'entités d'activité qualitatives.
- Conserver une réserve foncière pour l'implantation d'un lycée.
- S'insérer le plus harmonieusement possible vis-à-vis des interfaces existantes (morne au Nord, habitations, crématorium).
- Intégrer des axes de circulations douces (piétons, cycles).
- Créer des réseaux suffisants pour raccorder et desservir la zone sur les réseaux existants, notamment en termes d'assainissement.
- Conforter la biodiversité existante en préservant/recréant les continuités écologiques.
- Ne pas impacter la zone humide au Sud-Est, ainsi que la ravine des Coudes et sa ripisylve.
- Prendre en compte les entités hydrauliques du site (ravine des Coudes et ravine Nord), ainsi que leur zone de débordements.
- Limiter le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel.
- Réaliser 30% des parkings en perméable afin de limiter le ruissellement.
- Offrir des zones suffisantes de rétention afin de limiter le rejet à l'aval.
- Ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux dans les lits mineurs des ravines.
- Ne pas modifier le lit mineur de la ravine des Coudes.

### 6.2. La trame structurante du paysage et des espaces publics

La composition végétale des futurs espaces extérieurs du projet de Blanchet se fonde sur un principe de préservation de la biodiversité en rapport avec le caractère paysager environnant. Ainsi, la palette végétale arboré s'attache à composer les espaces paysagers en s'inspirant du cortège existant. Les espaces verts, devront refléter l'harmonie végétale actuelle présente aux abords des ruines de l'ancienne usine de Blanchet, tout en respectant quelques règles d'implantation et de choix horticoles. Le nouveau patrimoine arboré aura dès les phases de plantations, des tailles suffisamment importantes pour atteindre rapidement les objectifs escomptés.

La définition des palettes végétales utilisées sur l'ensemble du projet est issue d'une sélection d'espèces présentes dans l'écosystème proche du secteur de Blanchet, qui plus est indigène des Petites Antilles et de la Caraïbe pour un grand nombre (surlignées en vert dans les listes végétales jointes. Les plantes indigènes sont importantes pour pourvoir aux besoins de la faune présente et en préserve ainsi la biodiversité du lieu. De plus, ces espèces nécessitent moins d'entretien et de soins que certaines plantes exogènes et ornementales généralement mieux adaptées à l'environnement local. Qui plus est, l'emploi d'une végétation indigène a une portée patrimoniale et pédagogique valorisable, contrairement aux espèces ornementales exogènes, sans rapport avec l'identité locale. Ainsi, ce choix permettra une adaptation optimale de cette végétation aux conditions agronomiques et climatiques du site, gage de sa pérennité. De même, l'arrosage des plantations deviendra inutile, motif d'économie financière et de respect environnemental. Par conséquent, la ligne directrice des aménagements se doit d'être résolument de type écologique plus que décorative. Il s'agit ainsi d'une part de préserver (ou restaurer) au mieux les paysages existants en veillant à les dénaturer le moins possible, et d'autre part de permettre aux écosystèmes naturels de se régénérer en périphérie immédiate du quartier, voir en son sein avec la réalisation de trames vertes et bleues, véritables corridors écologiques.

### 6.3. Les travaux de démolition

Les travaux de démolition prévus dans le cadre du projet sont ceux des vestiges de l'ancienne usine et des deux bâtiments au sud du site (future zone commerciale).

Le site de Blanchet se caractérise également par son passé agricole et industriel, identifié par l'usine de Blanchet. Parmi les objectifs de développement de la zone identifiés à on peut donc également citer la volonté de mettre en valeur l'aspect patrimonial du site, avec la création d'un espace dédié à la mise en valeur des vestiges de l'usine est un des objectifs de l'OAP Blanchet du PLU de Morne-à-l'Eau.

Le projet prévoit donc la création d'un musée sur une parcelle d'une superficie de 668 m<sup>2</sup> avec une surface de plancher de 350 m<sup>2</sup> maximum.

La création du musée sur le site répond donc à l'objectif du PLU de Morne-à-l'Eau et n'est pas hypothétique ; il correspond à un engagement fort du maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage confirme ici son engagement à créer ce musée privé sur le site au plus proche des emprises de l'ancienne usine.

Par ailleurs, le Maître d'Ouvrage s'engage à réaliser une étude d'inventaire patrimonial détaillée, en concertation avec la DAC de Guadeloupe, la Commune de Morne-à-l'Eau, les services concernées de la Région Guadeloupe. Cette étude étudiera les éléments de l'ancienne usine dans leur contexte (bâtiments, organisation, machineries...). Cette étude permettra d'identifier les éléments de l'usine à sauvegarder et à valoriser dans leur emplacement d'origine.

Cette étude n'a pas été réalisée car l'avancement du projet avait été jugé trop amont.

#### **6.4. Les grands secteurs du projet**

Le projet est globalement décliné sur une surface globale de 30 hectares, favorisant une mixité sociale et économique. L'objectif est de revitaliser le quartier de Blanchet qui s'est doucement éteint après la fermeture de l'usine et lui conférer une vocation mixte qui associe le développement résidentiel et de services de proximité.

Le parti d'aménagement concerne toute la superficie du terrain, soit 300 000 m<sup>2</sup> environ, dont 85 000 m<sup>2</sup> environ réservés aux espaces verts et à la gestion des eaux pluviales.



Figure 8 : Plan de composition du projet

- L'habitat

#### 6.4.1. Le parti pris de la zone logement

Le projet se propose de structurer un nouveau quartier d'habitation sur le quartier de blanchet. Il a pour vocation d'offrir une certaine demande sociale de logements en accession et en location. Le projet des 355 logements s'étend sur une surface de 75 755 m<sup>2</sup>.

Une grande typologie d'habitat prédomine sous forme de logements individualisés au nombre de 193 en bande sur les îlots 6, 7, 8, 9, 10. Les îlots 1, 2, 11, 12 sont des logements individuels jumelés.

Les îlots restants 6, 7, 8, 9, 10 sont traités en collectifs et proposent 162 logements sous forme de résidentialisation, qui consiste à donner un caractère privé aux immeubles, avec des grilles en entrée et du stationnement au cœur des résidences, chaque locataire possédant ainsi un stationnement dédié. Cette frange du projet collectif est traitée en collectifs en R+2.

Le végétal - jardins privés et communs est une composante majeure de la réflexion et se déclinent par endroit par des strates arborescentes hautes sur l'ensemble de la voirie primaire. Des espaces végétaux plutôt privatifs au pied des logements servent d'écran pour les habitations en rez-de-chaussée limitant ainsi le vis-à-vis avec l'espace de stationnement.

Les venelles piétonnes permettent l'accès aux logements, de petits jardins aménagés font office d'espaces tampons entre la rue et la maison et/ou entre l'espace piéton et la maison.

Les espaces partagés sont de qualité notamment sur le mail piéton qui se veut être un lieu de vie transversal pour l'ensemble des résidents... on y trouve également une maison de quartier et portée par une logique d'animation, la présence d'une aire de jeux et de bouledromes.

Le style architectural reste ambitieux au regard de l'ensemble de l'opération où la maison de ville reste prédominante et se veut être une identité urbaine de la commune.

La démarche environnementale qui accompagne le projet est traduite sur l'ensemble de la parcelle par, l'équipement de chauffe-eau solaire de tous les logements, l'orientation importante Nord-Sud des bâtiments permettant une ventilation naturelle optimisée.

Le végétal - jardins privés et communs est une composante majeure de la réflexion et se déclinent par endroit par des strates arborescentes hautes sur l'ensemble de la voirie primaire. Des espaces végétaux plutôt privatifs au pied des logements servent d'écran pour les habitations en rez-de-chaussée limitant ainsi le vis-à-vis avec l'espace de stationnement.

Les venelles piétonnes permettent l'accès aux logements, de petits jardins aménagés font office d'espaces tampons entre la rue et la maison et/ou entre l'espace piéton et la maison.

Les espaces partagés sont de qualité notamment sur le mail piéton qui se veut être un lieu de vie transversal pour l'ensemble des résidents... on y trouve également une maison de quartier et portée par une logique d'animation, la présence d'une aire de jeux et de bouledromes.

Le style architectural reste ambitieux au regard de l'ensemble de l'opération où la maison de ville reste prédominante et se veut être une identité urbaine de la commune.



Figure 9 : Plan masse zone logements de 10ha

- Les façades urbaines

Les façades urbaines proposées par l'architecte sont les suivantes :

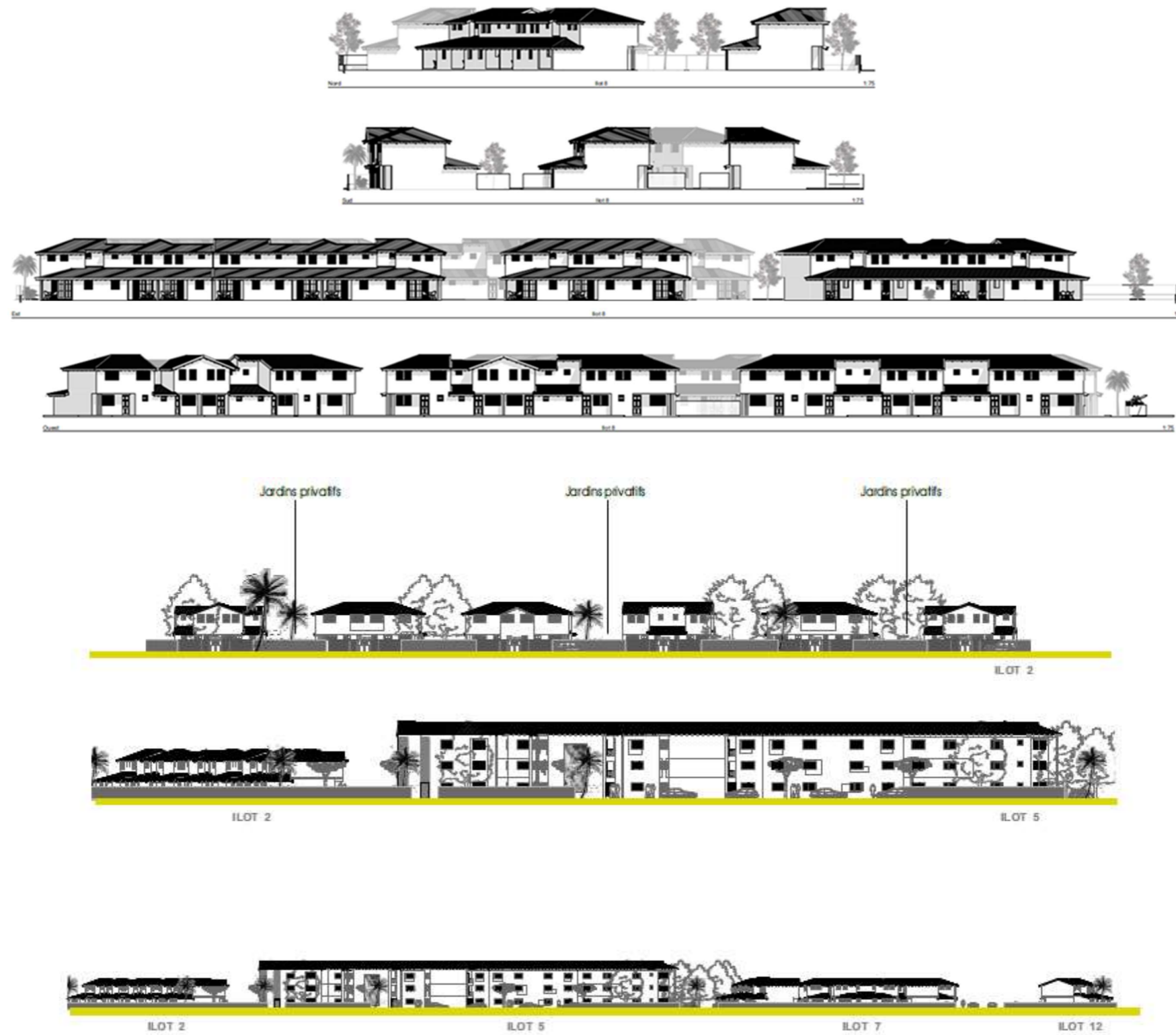


Figure 10 : Façades urbaines proposées par l'architecte



- Quelques vues du site

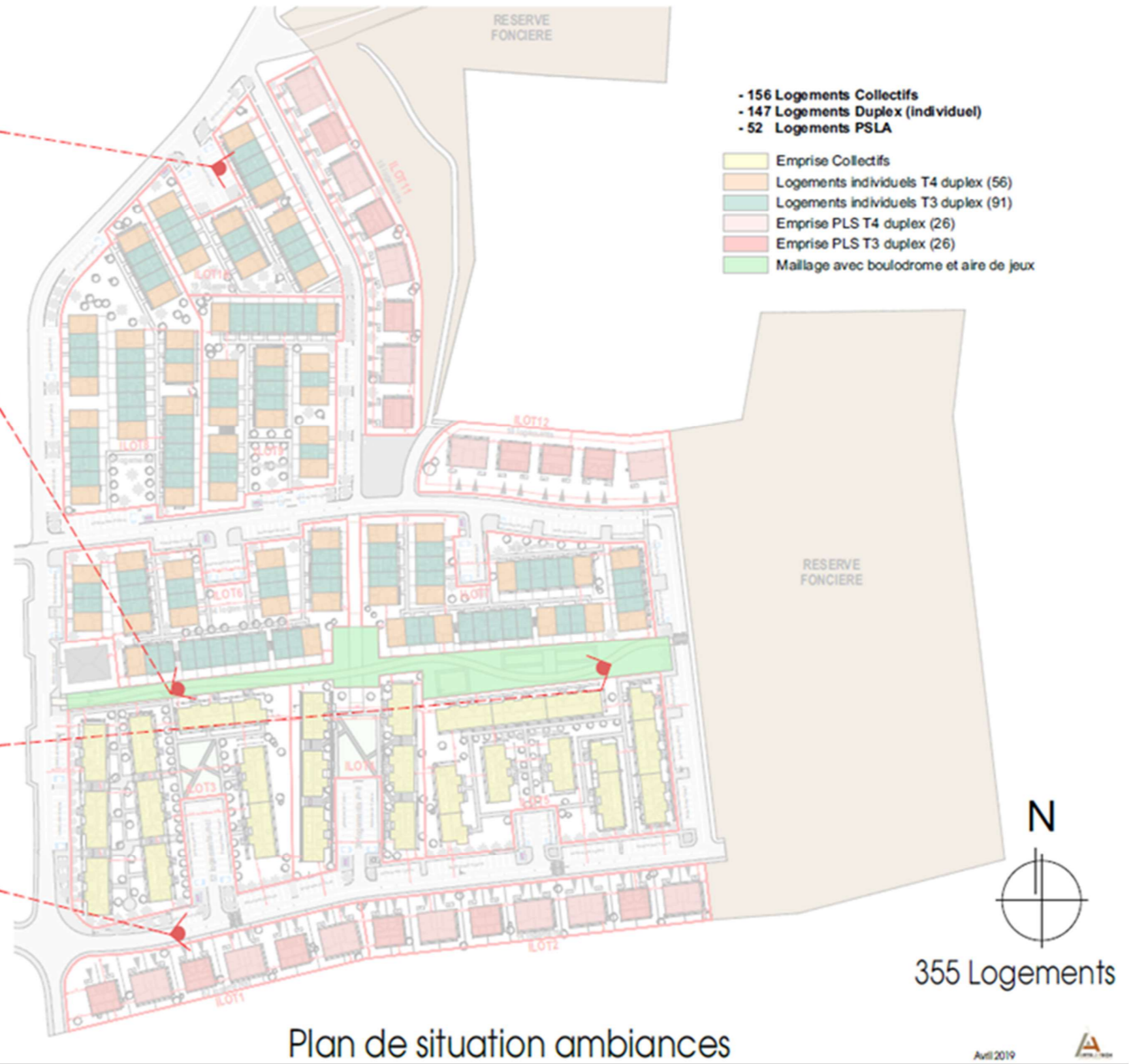


Figure 11 : Les ambiances prévues

#### 6.4.2. Le parti pris de la zone d'activités et de la zone commerciale

L'organisation et la structuration de la **zone d'activités économiques** s'établit en cohérence avec les équipements en place (crématorium, ...) et dans le respect de la dimension paysagère du site, particulièrement sensible autour de la ravine des Coudes.

Une première logique de développement est desservie par la route de Méthivier :

- L'accès au quartier depuis la RN5 est marqué par l'inscription d'un petit centre commercial établi en interface du quartier et du front de RN. Cet équipement commercial met en scène l'entrée du quartier.
- Cette dimension commerciale est prolongée plus au Nord par un pôle de services dont le potentiel destinataire pourrait être la Communauté d'Agglomération du Nord Grande-Terre (CANGT).
- Elle précède la zone d'activités industrielles et artisanales dont la taille moyenne des parcelles (2 500 m<sup>2</sup>) permet l'installation d'entreprises de variées.
- Enfin, une parcelle est spécifiquement dédiée aux activités de la CUMA voire de groupement agricole.

**Au cœur du quartier**, une unité de près de 4,2 ha est mobilisée par le Groupe Jacques Gaddarkhan pour y inscrire l'essentiel de ses installations et entreprises. Cette unité foncière jouxte le crématorium, au sud duquel est proposé un Jardin du Souvenir - columbarium régional sur une surface d'environ 1,45 ha.

Le jardin central est un élément structurant de la trame paysagère, un espace ouvert inscrit dans un maillage paysager très arboré. Le jardin permet la sanctuarisation de la ripisylve de la ravine des Coudes. Aucun aménagement n'est prévu dans le cours d'eau. Son caractère récréatif et calme assure une transition urbaine et une articulation conviviale entre la ravine et les secteurs d'activités au nord et au sud. Le parc a également un rôle important dans la gestion des eaux pluviales. Sa composition paysagère intègre la création de deux espaces de rétention des eaux pluviales permettant de recueillir l'eau pluviale des quartiers situés au nord. Il est également champ d'expansion des crues de la ravine des Coudes. Enfin, le parc permet le maintien de la biodiversité avec la plantation d'arbres fruitiers et la pose de niches pour favoriser le maintien des colonies de chiroptères présentes sur le site.

Au Nord de cette zone centrale, une **petite zone résidentielle** prolonge le quartier d'habitat sur son front Ouest, jusqu'à la ligne d'eau de la ravine qui impose une transition naturelle avec la zone d'activités industrielles et artisanales.

La construction d'un **nouveau lycée professionnel** sur Blanchet est projetée en lieu et place de celui de Richeval. Il viendra s'établir sur 2ha, au Nord-Ouest du quartier s'ouvrant directement sur la route de Méthivier.

#### 6.5. La programmation chiffrée de l'opération

Le programme d'aménagement du quartier de Blanchet est le suivant :

- Aménagement de logements :
- 355 logements sociaux avec une diversité de typologie de logements : 193 maisons individuelles et 162 logements collectifs pour une surface habitable de 19 478, 45 m<sup>2</sup>,

- 20 villas pour 1 600 m<sup>2</sup>,
- 33 lots libres (entre 500 et 700 m<sup>2</sup>).
- Aménagement d'une zone d'activités :
- Une zone d'activités artisanales et industrielles : 27 200 m<sup>2</sup>,
- Une zone dédiée aux activités tertiaires le long de la route de Méthivier : 7 450 m<sup>2</sup>,
- Création d'une zone commerciale au Sud de la RN5 : 2 000 m<sup>2</sup>,
- Programme d'équipements publics qualitatifs :
- Création de nombreux équipements sportifs et de loisirs : 9 450 m<sup>2</sup>,
- Aménagement d'un jardin central avec le columbarium régional : 16 900 m<sup>2</sup> ;
- Identification d'une réserve foncière pour recevoir un futur lycée public : 21 000 m<sup>2</sup>.
- Places de stationnement perméable (type evergreen) : 400 places.

Il convient également d'ajouter le projet porté par la Région d'aménagement de la RN5 et de la route de Méthivier avec création d'un giratoire et d'un barreau routier.

Les espaces du projet, indiqués sur le plan de composition, se décomposent de la façon suivante :

Surfaces cessibles	158 856 m <sup>2</sup>
Voirie	57 000 m <sup>2</sup>
Espaces verts (y compris bassins de rétention)	85 000 m <sup>2</sup>
<b>Estimation TOTAL</b>	<b>300 000 m<sup>2</sup></b>

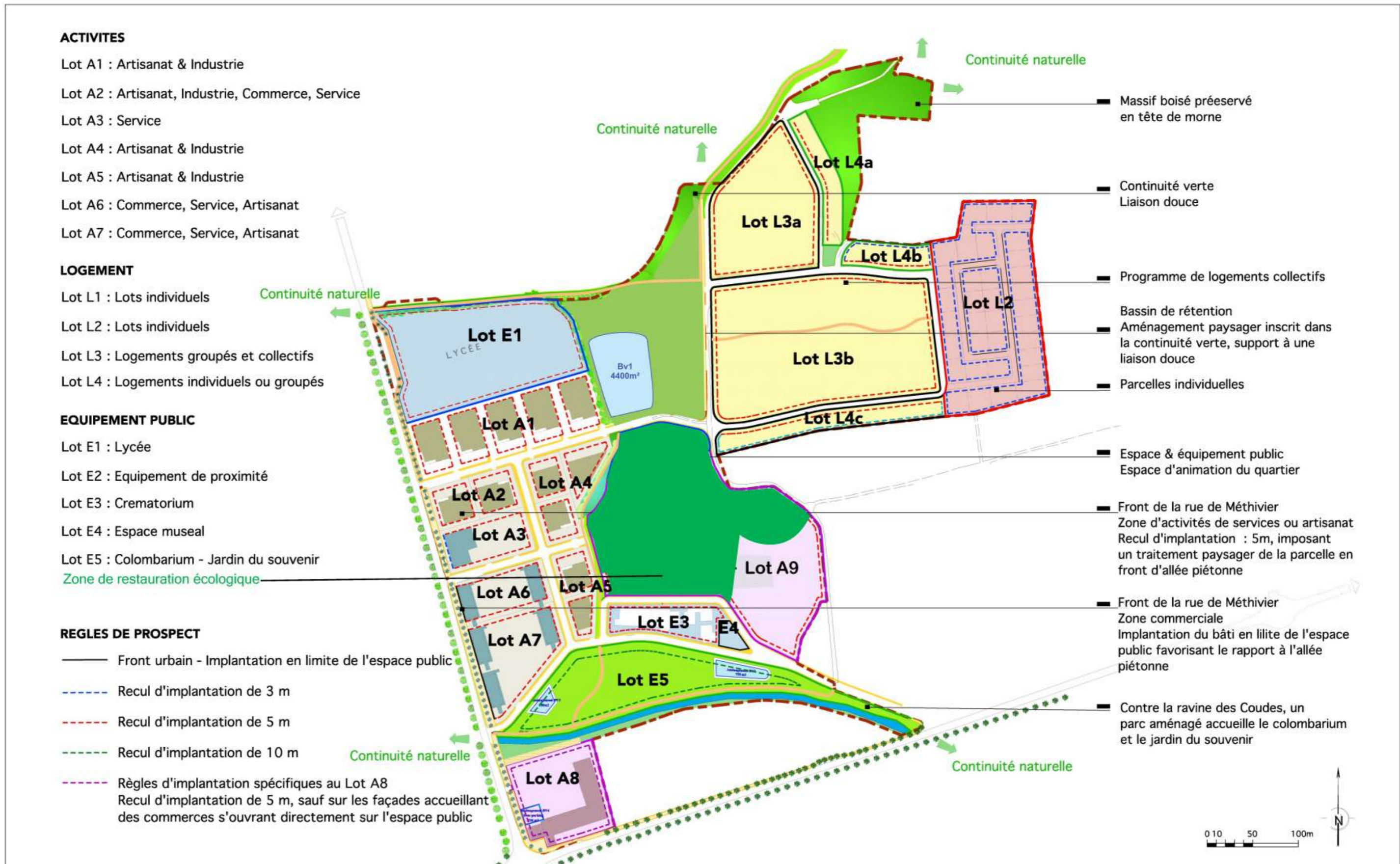


Figure 12 : Voiries du projet

### 6.5.1. Le jardin du Souvenir

Le jardin central est un élément structurant de la trame paysagère, un espace ouvert inscrit dans un maillage paysager très arboré qui fait place au ciel à la lumière et aux reflets.

Le jardin permet la sanctuarisation de la ripisylve de la ravine des Coudes. Aucun aménagement n'est prévu dans le cours d'eau. Son caractère récréatif et calme assure une transition urbaine et une articulation conviviale entre la ravine est les secteurs d'activités au nord et au sud.

Le parc a également un rôle important dans la gestion des eaux pluviales. Sa composition paysagère intègre la création de deux espaces de rétention des eaux pluviales permettant de recueillir l'eau pluviale des quartiers situés au nord. Il est également champ d'expansion des crues de la ravine des coudes.

Enfin, le parc permet le maintien de la biodiversité avec la plantation d'arbres fruitiers et la pose de niches pour favoriser le maintien des colonies de chiroptères présentes sur le site.

Il participe à la zone tampon naturelle, favorisant le maintien des continuités écologiques Nord Sud existantes.

Le Jardin du Souvenir - colombarium régional représente une surface de 19 634 m<sup>2</sup>.

Le jardin central est un élément structurant de la trame paysagère, un espace ouvert inscrit dans un maillage paysager très arboré. Le jardin permet la sanctuarisation de la ripisylve de la ravine des Coudes. Aucun aménagement n'est prévu dans le cours d'eau. Son caractère récréatif et calme assure une transition urbaine et une articulation conviviale entre la ravine est les secteurs d'activités au nord et au sud. Le parc a également un rôle important dans la gestion des eaux pluviales. Sa composition paysagère intègre la création de deux espaces de rétention des eaux pluviales permettant de recueillir l'eau pluviale des quartiers situés au nord. Il est également champ d'expansion des crues de la ravine des coudes. Enfin, le parc permet le maintien de la biodiversité avec la plantation d'arbres fruitiers et la pose de niches pour favoriser le maintien des colonies de chiroptères présentes sur le site.

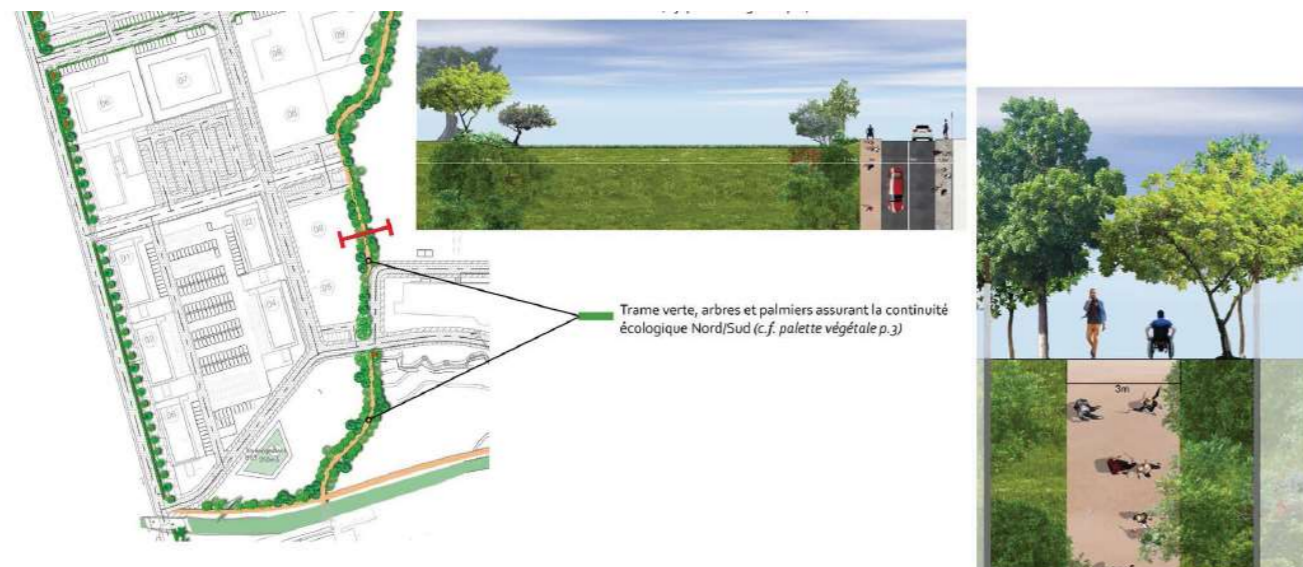


Figure 13: Aménagement le long de la coulée verte

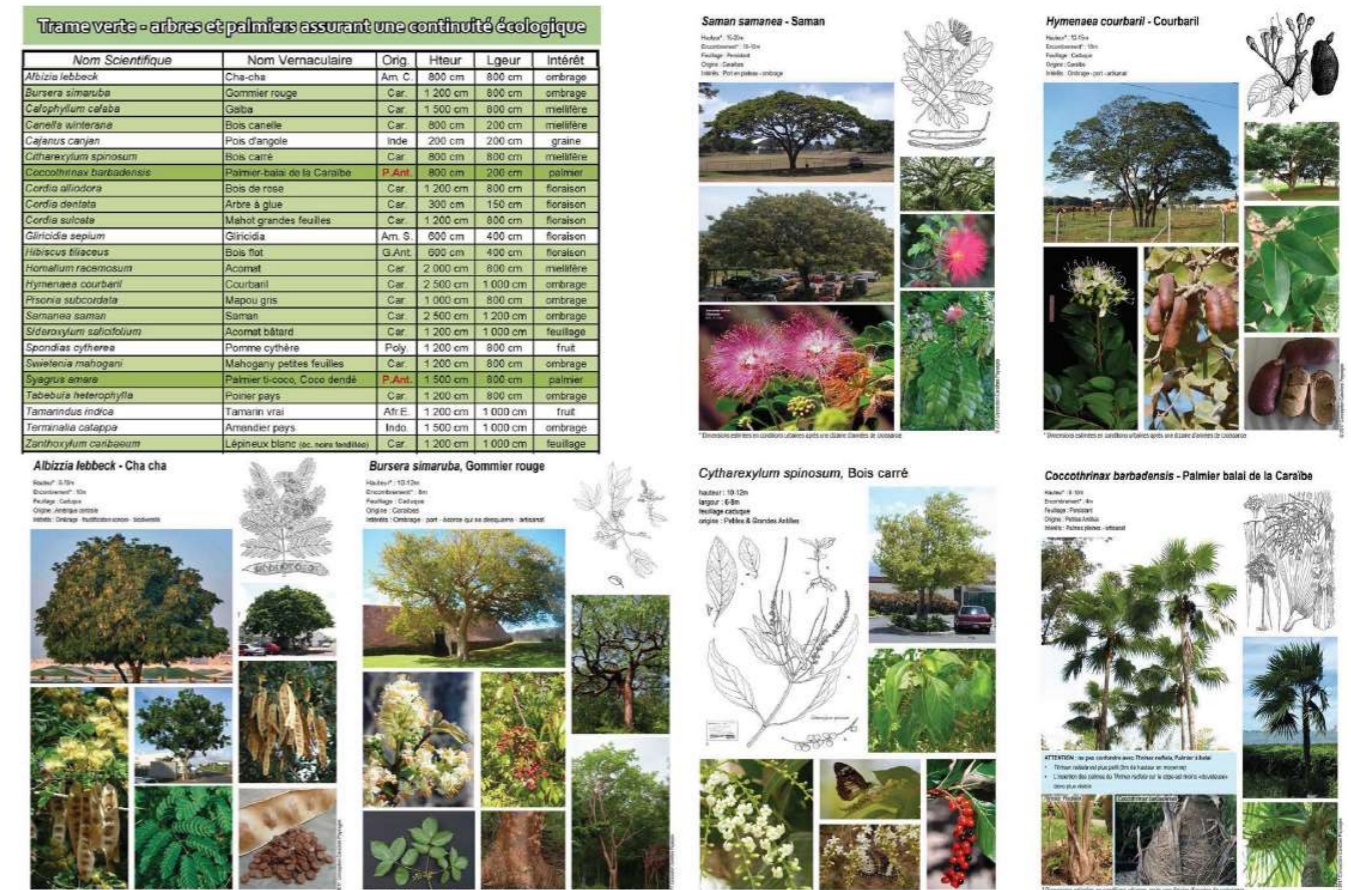


Figure 14: Arbres qui seront plantés dans le jardin du souvenir/columbarium le long du cheminement piéton.

Le programme des travaux du jardin central est le suivant :

- Deux ouvrages de rétention,
- Quatre niches pour les chiroptères ;
- Plantations d'arbres assurant la continuité écologique
- Cheminement piéton ;
- Un colombarium : le nombre de cases sera défini par la collectivité qui l'exploitera ;
- Passerelle permettant de relier le jardin du souvenir à la zone commerciale

Les éléments du colombarium se trouvent au nord du jardin au plus proche du crématorium (allée des Palmistes), hors zone inondable et dans la partie du parc la plus éloignée de la ravine des Coudes. GIMDOM ne dispose pas de plan d'implantation ou de programme de travaux. Actuellement, le projet précis du colombarium n'est pas défini. La parcelle sera vendue à collectivité qui travaillera son projet. GIMDOM fournira les préconisations et les prescriptions techniques et urbanistiques notamment vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales et de la faune et la flore.

La zone du colombarium est défini hors zone inondable du PPRI :



Figure 15 : Zone d'aménagement du columbarium



Figure 16 : Exemple de columbarium qui pourrait être réalisé sur le site de Blanchet

## 6.6. La gestion de l'eau pluviale

La gestion de l'eau pluviale, intégrée à la composition paysagère et environnementale du secteur, s'appuie sur la topographie du site et le découpage des bassins versants actuels. Elle s'inspire du ruissellement initial qui a façonné les microreliefs du plateau pour constituer le fil d'eau le plus simple et le plus rationnel possible. La gestion prévoit, ainsi, un écoulement général des eaux pluviales au maximum de façon gravitaire vers la ravine Nord pour la zone nord du site et vers la ravine des Coudes pour la zone centrale et sud du site.

L'organisation à l'échelle du secteur de la gestion des eaux pluviales permet de garantir le débit de fuite et la qualité de l'eau pluviale en sortie du projet d'aménagement conformément à la réglementation.

Les rejets à l'aval seront donc réalisés à faible débit par le stockage des eaux sur le site (4 bassins de rétention dont un enterré, volume total de rétention = 6 000 m<sup>3</sup>).

Le projet prévoit également la prise en compte des débordements de :

- La ravine des Coudes : aucun aménagement en zone inondable définis au PPRI,
- La ravine Nord : proposition de mesures compensatoires afin de limiter l'impact du projet sur les zones inondables actuels et les hauteurs d'eau en crue.

Ainsi, la démarche Eviter Réduire Compenser, a permis de prendre en compte les zones de débordements de la ravine Nord et de proposer :

- Des mesures d'évitement : aucun aménagement dans les zones inondables de la ravine des Coudes définies au PPRI, imposition de 30% des parkings en perméable ;
- Des mesures de réduction : Modification du projet en supprimant les logements destinés aux gendarmes situés en zone inondable
- Des mesures compensatoires : création de 4 bassins de rétention et de zone de compensation des remblais en zone inondable de la ravine nord.

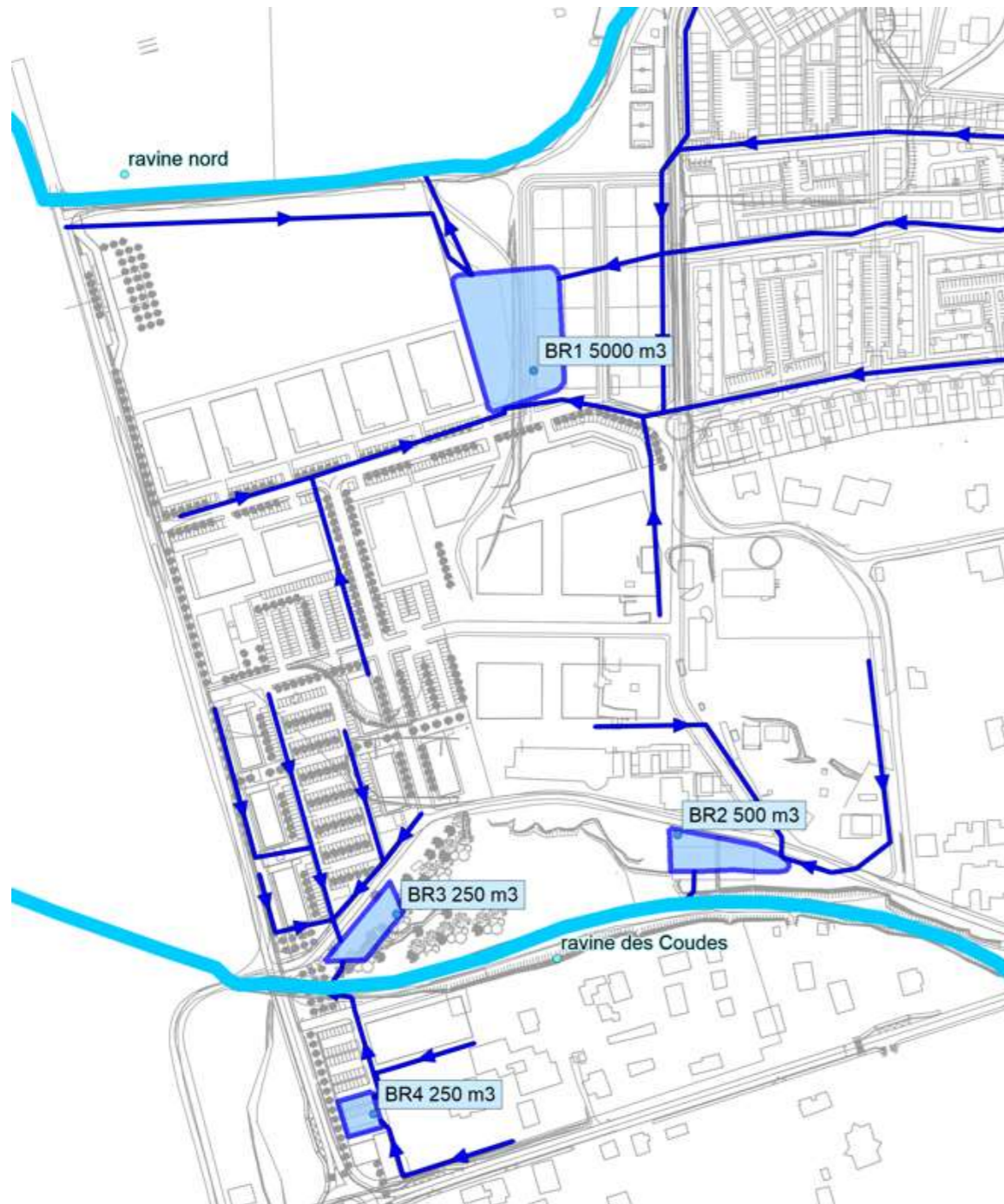


Figure 17 : localisation des 4 bassins de rétention et principales canalisations du réseau d'eaux pluviales

## 6.7. Intensification et principe d'urbanisation

L'objectif de l'aménagement est de réinscrire des fonctions urbaines favorisant la réaffirmation d'une centralité par rapport aux zones d'habitat distribuées aux alentours, en valorisant ses atouts naturels et urbains (identité et caractère des lieux).

En appui des développements existants, le projet propose de structurer un nouveau quartier d'habitation amorçant le principe de retournement du pôle vers l'intérieur, dans le but de limiter son contact à la RN5 et de garantir un fonctionnement plus sûr du quartier, moins directement exposé à l'axe routier.

### 6.7.1. La desserte et la mobilité

Le développement du maillage routier et des mobilités sur le site est appréhendé aux différentes échelles de déplacement : liaisons internes au quartier, liaisons locales et liaisons intercommunales.

L'orientation générale est de privilégier l'entrée dans le site via la route de Méthivier. L'axe RN5 puis route de Méthivier sera la desserte principale du site.

Le développement du maillage routier et des mobilités sur le site est appréhendé aux différentes échelles de déplacement : liaisons internes au quartier, liaisons locales (Le Moule et Morne-à-l'Eau).

### 6.7.2. La connexion du secteur de Blanchet

- *La desserte routière*

La desserte routière de Blanchet est principalement assurée par la RN5. Cette dernière longe la zone par le Sud. La route de Bellevue, permet également une desserte en reliant le site au secteur de Richeval au Nord du centre de Morne-à-l'Eau. La zone de Blanchet sera également reliée au Nord-Ouest de la commune du Moule et à l'Est de la commune de Petit-Canal par la route d'intérêt communautaire qui la traverse.

- *Les transports collectifs*

Des lignes de bus desservent le quartier via la RN5, avec des arrêts de bus à proximité de la zone. Des arrêts de bus seront créés dans la zone pour permettre la desserte interne.



Figure 18 : Arrêt de bus sur la RN5, à l'Est de la zone du projet, en face de la caserne des pompiers

### 6.7.3. L'organisation du maillage interne

- *Le maillage viaire*

La volonté du projet est donc de privilégier les axes Nord / Sud (Route de Bellevue), Est / Ouest (RN5) et Sud-Ouest / Nord-Est pour desservir le site.

Différentes voiries internes seront créées afin de desservir les lots. Elles seront accompagnées de trottoirs permettant la circulation douce. Ainsi, les piétons et vélos sont prioritaires dans les espaces de circulations, et les différents parcours possibles permettent des liaisons les plus directes possibles, en particulier pour rejoindre la RN5.

La voie actuelle à l'Est du site ne fait pas partie du projet et ne fera pas l'objet d'une mise à niveau. Le projet ne prévoit pas le recalibrage ni la reprise de la structure de cette voie. Elle restera en tuf comme actuellement.

Le réseau viaire projeté s'articule donc sur une toute autre organisation que celle actuelle (incompatible avec le projet) :

1. **Les connexions sur la RN5 sont limitées.** Sa destination routière ne permet aucune connexion nouvelle avec le quartier. Les points d'échange du quartier avec la RN5 font l'objet d'aménagement visant à les sécuriser :

- à l'Ouest, l'aménagement d'un rond-point permet une connexion adaptée aux flux d'échanges entre la RN5 et la route de Méthivier, voie communale reliant Blanchet à Bonne-Terre sur une voirie initialement réduite à un simple chemin empierré dédié aux véhicules des exploitants agricoles, mais qui est amenée à irriguer le quartier nouveau et l'ensemble des zones à développer.
- le débouché de l'allée des Palmistes, au centre du quartier, est géré par un carrefour à plat n'autorisant pas les tourner à gauche. Un terre-plein pourra être proposé afin d'éviter toute tentation de cisaillement des voies de grande circulation.
- à l'Est, l'aménagement d'un giratoire est à l'étude dont le but principal est d'offrir plus de confort et de sécurité aux véhicules d'intervention des pompiers dont l'accès à la caserne s'ouvre directement sur la RN. Cet équipement permettra également de rééquilibrer la desserte du futur quartier et de ses développements sur son profil Est.

2. **La route de Méthivier situé à l'Ouest du site prend une dimension nouvelle.** Chemin rural d'exploitation, il a été bitumé il y a quelques années pour lui conférer une destination de shunt routier entre l'Est du territoire communal (Blanchet) et le Nord (Richeval), évitant le bourg de Morne-à-l'Eau. Bien que situé hors périmètre de la zone d'activité, le projet lui donne une dimension urbaine nouvelle supposant son recalibrage et l'aménagement de voies douces mises en place sur ses marges. Ce projet routier sera porté par la Région. Il constitue l'axe d'accès au quartier et à l'ensemble de ses fonctions desservies soit directement (Lycée), soit depuis une trame viaire qui se développe et se hiérarchise au sein du quartier. Dans le cadre du projet il sera rebaptisé « rue du Lycée ».

3. **La desserte interne au quartier est assurée par plusieurs voies :**

- Au Sud, l'allée des Palmistes demeure l'accès privilégié, depuis la RN5, au crématorium et aux équipements qui lui sont liés tels que le futur jardin du souvenir. Son nécessaire recalibrage permet de favoriser son intégration à la future desserte interne du quartier depuis la rue du Lycée.

Ce recalibrage offre également une capacité d'irrigation du quartier depuis le sud via une rue nouvelle, un nouveau segment qui reconnecte dans une logique orthogonale l'ensemble des voies de desserte ouvertes sur la rue du lycée. L'allée des Palmistes permet également, sur son profil Est, la desserte des développements Est, actuels et futurs, via le chemin dit « de l'ancienne sénéchaussée ».

- Depuis la voie du lycée, l'entrée principale au cœur du quartier est portée par une voie qui va assurer la desserte majeure des fonctions nouvelles développées au Nord du site. Le développement résidentiel prévu au Nord-Est sera desservi par un maillage orthogonal afin de permettre une meilleure lisibilité de l'espace.



Figure 19 : Voiries du projet (source : permis d'aménager, Urbis, juin 2019)

- *Le maillage des modes doux*

L'objectif du maillage proposé pour les circulations douces est d'interconnecter les différents pôles entre eux et d'inciter l'ensemble des utilisateurs du site à se déplacer à pied et à vélo. Des allées internes d'emprises variables assurent la liaison piétonne entre les différents îlots de logements (emprise 1,50 m à 3,00 m), et des placettes, des aires de flâneries et petits plateaux sportifs seront également aménagés.

Par ailleurs, la volonté de mettre en scène la ravine au cœur du quartier se conjugue avec l'ambition de valoriser le Canal des Rotours et de faire de cette voie d'eau un support au développement d'une liaison au cœur de la plaine de Grippon permettant de relier Blanchet au bourg via des circulations douces permises essentiellement le long du cours d'eau.

Une passerelle piétonne sera aménagée en franchissement de la ravine des Coudes afin de renforcer le maillage de mobilités douces au sein du site.

Enfin, un parcours sportif de 3,00 m d'emprise et d'environ 2 km est déployé sur l'ensemble de la zone.



Remarque : Schéma réalisé sur la base d'une version antérieure du projet. Pour rappel, le projet retenu est le scénario 6. Plan de masse présenté figure 3.

Figure 20 : Profils et vues des cheminements doux (source : permis d'aménager, Urbis, juin 2019)



Profils n°1

Profil n°2



Profil n°3



▪ **Les stationnements**

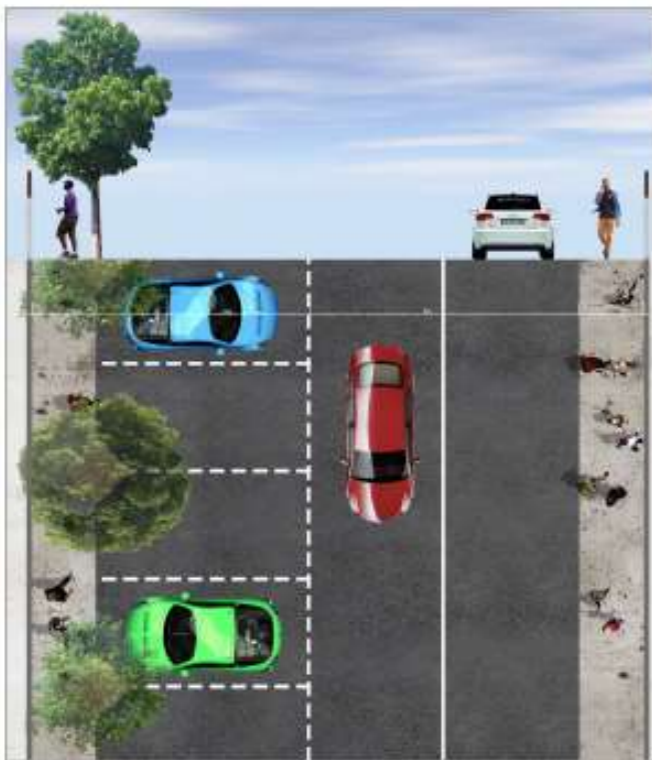
Pôle logement

Le stationnement relatif aux logements locatifs sociaux se fait essentiellement en périphérie le long des voies de dessertes. Quelques poches de stationnement demeurent en cœur d'îlot (îlots 3, 4 & 5 notamment). Concernant les logements intermédiaires (PSLA, location libre) et le lotissement le stationnement se fait sur la parcelle.

Activités-services/lycée/Commerce :

Le stationnement est exclusivement réalisé sur la parcelle.

**Profil n°1**



**Profil n°2**



**Profil n°3**



Remarque : Schéma réalisé sur la base d'une version antérieure du projet. Pour rappel, le projet retenu est le scénario 6. Plan de masse présenté figure 3.

Figure 21 : Profils et vues des stationnements zone logement (source : permis d'aménager, Urbis, juin 2019)

#### 6.7.4. La mixité fonctionnelle

- Répartition spatiale

Une spatialisation du site est prévue :

- Au Nord-Ouest du plan masse : lycée, zone d'activités artisanales légères et industrielles,
- Au centre : zone d'activités artisanales lourdes et industrielles,
- Au Nord-Est : zone de logements avec parcours sportifs,
- Le long de la route de Bellevue : zone d'activités de bureaux et tertiaires,
- En partie centrale, le long de la ravine des Coudes : un espace public d'1,45ha de jardin,
- Au Sud : la zone commerciale.

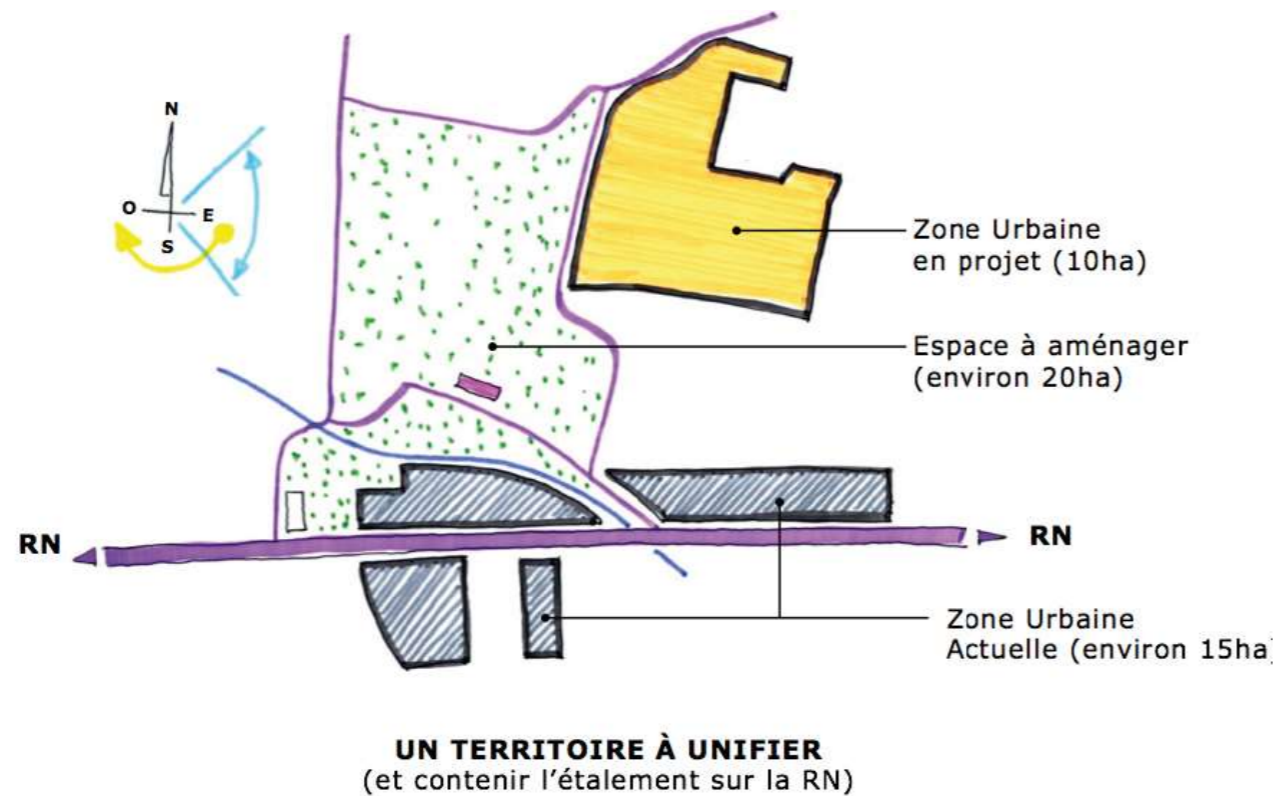


Figure 22 : trame structurante du plan masse : zone de logements, zone activité et zone commerciale

#### 6.7.5. Programme global prévisionnel

La programmation générale du projet est fondée sur l'objectif de créer à Blanchet un quartier mixte. Quantitativement cette mixité s'exprime dans la répartition suivante :

- 20 ha destinés au développement des activités économiques (commerce, activités de services et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 10 ha destinés à l'habitat (logement et hébergement).

S'agissant de l'habitat, l'orientation de mixité doit permettre d'atteindre une diversité dans l'offre de logements : maisons individuelles, maisons de ville, petits collectifs R+1.

#### 6.7.6. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

- Insertion urbaine et paysagère

La composition végétale des futurs espaces extérieurs du projet de Blanchet se fonde sur un principe de préservation de la biodiversité en rapport avec le caractère paysager environnant. Ainsi, la palette végétale arborée s'attache à composer les espaces paysagers en s'inspirant du cortège existant.

Les espaces verts, devront refléter l'harmonie végétale actuelle présente aux abords des ruines de l'ancienne usine de Blanchet, tout en respectant quelques règles d'implantation et de choix horticoles. Le nouveau patrimoine arboré aura, dès les phases de plantations, des tailles suffisamment importantes pour atteindre rapidement les objectifs escomptés.

La définition des palettes végétales utilisées sur l'ensemble du projet est issue d'une sélection d'espèces présentes dans l'écosystème proche du secteur de Blanchet, qui plus est indigène des Petites Antilles et de la Caraïbe pour un grand nombre. Les plantes indigènes sont importantes pour pourvoir aux besoins de la faune présente et en préserve ainsi la biodiversité du lieu. De plus, ces espèces nécessitent moins d'entretien et de soins que certaines plantes exogènes et ornementales généralement mieux adaptées à l'environnement local. Qui plus est, l'emploi d'une végétation indigène a une portée patrimoniale et pédagogique valorisable, contrairement aux espèces ornementales exogènes, sans rapport avec l'identité locale.

Ainsi, ce choix permettra une adaptation optimale de cette végétation aux conditions agronomiques et climatiques du site, gage de sa pérennité. De même, l'arrosage des plantations deviendra inutile, motif d'économie financière et de respect environnemental.

Par conséquent, la ligne directrice des aménagements se doit d'être résolument de type écologique plus que décorative. Il s'agit ainsi d'une part de préserver (ou restaurer) au mieux les paysages existants en veillant à les dénaturer le moins possible, et d'autre part de permettre aux écosystèmes naturels de se régénérer en périphérie immédiate du quartier, voir en son sein avec la réalisation de trames vertes et bleues, véritables corridors écologiques.

Les palettes végétales qui seront mises en place dans le cadre du projet de Blanchet seront réparties en fonction des typologies d'espaces traités



Figure 23 : plan paysager du projet (source : permis d'aménager, Urbis, juin 2019)

### 6.7.7. Qualité environnementale

- *Conservation de milieux naturels*

Le projet d'aménagement de la zone de Blanchet prend en compte la conservation des milieux naturels :

- Terrestres, par la conservation et la mise en place d'espaces verts et boisés ;
- Aquatiques, par la conservation des ravines au Nord et au Sud du site,
- Avifaune/chiroptère : afin de limiter l'impact de la zone d'aménagement sur les habitats naturels, le projet intègre la plantation d'essences adaptées sur les zones du parcours sportif au Nord et du jardin du souvenir au Sud. Ces essences notamment des arbres fruitiers comme le papayer ou le goyavier permettront de maintenir une zone d'alimentation suffisante sur le site pour les espèces de chiroptères frugivores et insectivores présentes. Cette mesure de réduction de l'impact du projet, prévoit donc la plantation d'une dizaine de plants sur le site.

Le projet prévoit également la création de 4 gîtes à chiroptère au niveau du jardin central afin d'offrir une zone d'alimentation et de repos pour les chiroptères au sein des emprises du projet.

Enfin, la palette d'essences à planter au niveau du parcours sportif et du jardin central est également adaptée afin de ne pas détruire l'habitat de la population de *Sphaerodactylus fantasticus* présente sur le site et ses abords. En plus des arbres fruitiers identifiés ci avant, cette palette propose :

- Mapou gris (*Pisonia subcordata*)
- Poirier pays (*Tabebuia heterophylla*)
- Palmier ti-koko (*Syagrus amara*)
- Sablier (*Hura crepitans*)
- Llatanier balai (*Coccothrinax barbadensis*)

La sanctuarisation des ripisylves de la ravine des Coudes, de la zone tampon au centre du site, du boisement au Nord-Est, du jardin central créé et du jardin du Souvenir sont des aménagements qui permettent le maintien d'une continuité écologique Nord Sud et Ouest Est.

- *Performance énergétique*

La démarche environnementale qui accompagne le projet de la zone logement est traduite sur l'ensemble de la parcelle par l'équipement de chauffe-eau solaire de tous les logements.

Parallèlement, le maître d'ouvrage va inciter les entreprises souhaitant s'installer sur le site à faire appel aux énergies renouvelables notamment le photovoltaïques pour l'autoconsommation et/ou la revente.

Par ailleurs, les bâtiments qui seront construits devront suivre la démarche HQE.

## 6.8. Phasage des travaux

A la date de rédaction de ce document, le phasage prévu pour l'aménagement de la zone urbaine de 30ha est :

### Phase 1 : 6 mois

- Raccordement EU de l'opération ;
- Voiries et réseaux zone artisanale et tertiaire

### Phase 2 : 8 mois

- 6 mois Réalisation des voiries et réseaux sous voiries secondaires de la zone logement ;
- Viabilisation du lotissement (32 lots) ;
- Démarrage des travaux du lycée ;

### Phase 3 : 36 mois

- Construction zone logements sociaux
- Démarrage des constructions des bâtiments sur les premiers lots vendus
- Réalisation des circulations douces

### Phase 4 : Réalisation de la zone commerciale

## 7. Bassin hydrographique concerné

Le projet d'aménagement se situe sur deux bassins versants, l'un ayant pour exutoire la ravine des Coudes au Sud du site et l'autre la ravine Nord affluent de la ravine des Coudes, au Nord du site.

## 8. Cours d'eau concerné

Les cours d'eau qui traversent le périmètre de l'opération sont :

- la ravine Nord au Nord,
- la ravine des Coudes au Sud.

Les deux ravines ne présentent pas des débits suffisants pour être intégrées au réseau de surveillance de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).

## 9. Masse d'eau souterraine

Les eaux souterraines de la zone d'aménagement du quartier de Blanchet font partie de la masse d'eau souterraine FRIG001 intitulée « Ensemble calcaire de Grande-Terre ». Cette masse d'eau a une surface de 598,1km<sup>2</sup>.

Le tableau ci-après précise, pour cette masse d'eau souterraine, les principales caractéristiques et les risques de non atteinte du bon état qualitatif et quantitatif dans le cadre de l'application de la DCE.

Code masse d'eau	Libellé de la masse d'eau	Objectif d'état chimique			Objectif d'état quantitatif		
		Pressions	Etat calculé en 2015	Objectif	Pressions responsables	Etat calculé en 2015	Objectif
FRIG001	Ensemble calcaire de Grande-Terre	Agriculture, prélèvements	Bon	Bon état 2015	Prélèvements	Bon	Bon état 2015

## 10. Rubriques de la nomenclature dont relève l'opération

### 10.1. Loi sur l'eau

Au sens de l'article L.211-1 du code de l'environnement, le projet doit :

- « permettre une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ;
- en priorité satisfaire les exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;
- satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences de la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole et conchylicole ; de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ; de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie ».

Ainsi, un certain nombre de travaux, activités ou ouvrages est soumis à autorisation ou à déclaration « suivant les dangers qu'ils présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques » (articles L.214-1 à L.214-11 et R.214-1 et suivants du code de l'environnement).

Le projet est concerné par les rubriques suivantes de l'article R.214-1 du code de l'environnement :

Rubrique	Procédure réglementaire	Procédure envisagée
<b>Titre 2 : rejets</b>		
2.1.5.0.	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1 - Supérieure ou égale à 20 ha ; 2 - Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha.	Autorisation Déclaration
		<b>Autorisation</b>

- Rubrique 2.1.5.0.

Rejet d'eaux pluviales provenant :	Surface (en ha)	Procédure
Du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet	33 dont 30 ha de surface de projet	Autorisation

Le projet intercepte un bassin versant drainé de 33 ha ; les exutoires sont la ravine des Coudes au sud et la ravine Nord au Nord ; supérieure à 20 ha. Le bassin versant de la ravine Nord est de 5 km<sup>2</sup>.

Le projet est donc soumis à la procédure d'autorisation au titre de l'article R.214-1 du code de l'environnement au vu de la rubrique 2.1.5.0.

*NB : Aucun aménagement n'est prévu dans les zones inondables du PPRI de la ravine des Coudes. Le projet n'est donc pas concerné par la rubrique 3.2.2.0. de l'article R.214-1 du code de l'environnement.*

*Le projet ne prévoit pas d'intervention dans le lit mineur de la ravine des Coudes. Le projet prévoit la modification du lit mineur de la ravine nord, qui n'est pas considéré comme un cours d'eau. Le projet n'est donc pas concerné par la rubrique 3.1.2.0. de l'article R.214-1 du code de l'environnement.*

**Le projet d'aménagement du quartier de Blanchet est soumis à la procédure d'Autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement.**

## 10.2. Autorisation de défrichement

Le projet implique la suppression de deux zones boisées sur le périmètre de la zone d'aménagement du quartier de Blanchet :

- Une centrale sur les emprises de l'ancienne usine de sucre, situé sur la parcelle cadastrale AS1348. Cette zone n'est pas considérée comme un massif boisé par l'ONF (moins de 30 ans), surface à défricher de 1,01 ha), Toutefois, suite à l'actualisation du dossier par la DAAF, Ce bois est intégré à l'autorisation de défrichement.
- Une zone localisée au Nord Est considérée comme un massif boisé par l'ONF, situé sur la parcelle cadastrale AS1348, est d'une taille supérieure à 2ha, est âgé de plus de 30 ans et la surface à défricher est supérieure à 2 000m<sup>2</sup>. La surface défrichée est d'environ 4 700 m<sup>2</sup>.

Cette perte de zone boisée sera compensée par la création d'un parcours santé qui comprendra des aménagements boisés mais également par l'ensemble des aménagements paysagers du site (jardins de la zone logement, jardin central du columbarium, aménagements paysagers le long des voiries créées).

Le parcours santé au Nord-Est, le mail central de la zone logement et le jardin central déclinent ainsi différents usages pour les habitants tout en préservant la biodiversité (boisement existant conservé au niveau du jardin central, arbres plantés et habitats recréer pour les deux autres).

Le projet conserve une grande partie du bois situé au Nord Est du site, sur le morne. Il est également important de noter qu'une grande zone centrale naturelle est conservée et mise en valeur dans le cadre du projet notamment pour sa fonction de préservation de la biodiversité (zone tampon) et pour son rôle dans la continuité nord/sud.

**Le projet d'aménagement du quartier de Blanchet est soumis à la procédure d'Autorisation de défrichement au titre L.341-1 à L.341-10 du code forestier**

## 11. Moyens de suivi et de surveillance, et moyens d'intervention en cas d'incident ou d'accident

### 11.1. Suivi administratif et technique du chantier

Les services de l'État chargés de la Police de l'Eau seront les interlocuteurs privilégiés du maître d'ouvrage pour toutes les questions relatives à la prise en compte des objectifs de préservation de la ressource en eau et des écosystèmes aquatiques définis par le code de l'environnement.

Le maître d'ouvrage les informera de l'évolution du chantier et en particulier :

- de toutes difficultés particulières rencontrées pour respecter les contraintes imposées par l'arrêté préfectoral d'autorisation des travaux, installations et activités liés au projet ;
- de toutes modifications à apporter par rapport au projet autorisé par arrêté préfectoral ;
- sans délai, de tous accidents ou incidents survenus sur le chantier ou dans le cadre de l'exploitation et susceptibles de porter atteinte aux éléments mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement.

Le maître d'ouvrage participera aux réunions organisées par les services en charge de la Police de l'Eau et leur communiquera toutes les informations nécessaires.

Les entreprises en charge des travaux seront attentives aux dispositions à prendre en cas de fortes précipitations et veilleront à effectuer en temps utiles le repli des engins et des hommes.

### 11.2. Validation des aménagements réalisés

Le maître d'ouvrage informera les services gestionnaires de la fin des travaux. Il organisera une visite de contrôle final des différents dispositifs et installations mis en place. Il fournira à l'issue des travaux les plans de récolement des ouvrages réalisés ainsi que toutes les pièces nécessaires à la compréhension de leur fonctionnement.

### 11.3. Suivi et entretien des ouvrages en exploitation

Il est impératif de procéder à des opérations régulières d'entretien du réseau de collecte et de traitement des eaux pluviales pour :

- garantir un bon écoulement des eaux ;
- prévenir des fuites des réseaux collecteurs étanches ;
- maintenir les performances d'épuration des ouvrages ;
- préserver le site.

Le suivi et l'entretien des différents ouvrages seront effectués dans le cadre général de l'exploitation du quartier de Blanchet.

La surveillance et l'entretien des ouvrages seront fonction du type de matériel retenu (notamment en termes de capacité de stockage) et seront conformes aux instructions du fournisseur.

Ils consisteront essentiellement en :

- une surveillance périodique (plusieurs fois par an et après chaque gros orage) pour le nettoyage des réseaux collecteurs, enlèvement des flottants en amont des lames siphonides, la détection de produits suspects, etc. ;
- un entretien des ouvrages de traitement, par pompage ou curage selon la consistance des boues. Le devenir des boues (épandage, transport en décharge agréée) sera fonction de leur teneur en

métaux lourds. La fréquence des pompages ou curages sera fonction du remplissage constaté du bassin.

Des vidanges des systèmes de rétention se feront éventuellement dans le réseau des eaux usées lors des opérations de nettoyage.

Notons que les programmes généralement mis en œuvre sont basés sur un nettoyage tous les deux ans après une première période d'observation (visites espacées de 3 à 6 mois et après chaque période de pluviométrie importante) permettant de constater la vitesse effective de remplissage des appareils (dépôt des particules décantées) et d'adapter la fréquence de nettoyage.

L'ensemble de cet entretien et des interventions nécessaires sera sous la responsabilité du maître d'ouvrage.

## 11.4. Moyens de prévention et d'intervention en cas de pollution accidentelle

### 11.4.3. Mesures de prévention

Les mesures de prévention du risque d'accident revêtent un double objectif :

- éviter les déversements ;
- limiter les conséquences induites par un épandage.

Afin de lutter contre les conséquences induites par un épandage accidentel, différentes mesures seront adoptées sous la forme du confinement systématique de la pollution accidentelle dans les ouvrages de rejet du système d'assainissement. La pollution pourra ainsi être piégée en l'attente d'une récupération ou d'un traitement spécifique.

### 11.4.4. Information en cas d'accident

Conformément au code de l'environnement et notamment ses articles L.211-5 et R.214-46, le maître d'ouvrage sera tenu de déclarer au préfet et au maire de la commune concerné (ici Morne-à-l'Eau), tout incident ou accident survenu dans l'exploitation des équipements et en particulier de tout rejet accidentel qui surviendrait en dépit des dispositifs de protection mis en place.

### 11.4.5. Moyens d'intervention

Le maître d'ouvrage établira un plan de secours spécifique en cas de pollution accidentelle afin qu'en cas d'accident avec déversement de polluant, les moyens de protection du milieu récepteur installés sur le réseau puissent être correctement utilisés et rendus ainsi efficaces.

Ce plan devra reprendre les principaux éléments suivants :

- **Qui intervient ?**

En l'absence de postes d'appel d'urgence avec un interlocuteur prédéfini, un accident pourra être signalé par les usagers aux pompiers, à la gendarmerie, etc. Ceux-ci devront pouvoir connaître précisément les

services du maître d'ouvrage concernés et comment les contacter (quels que soient le jour et l'heure de l'accident), pour les faire intervenir.

- **Quelle intervention ?**

Les services chargés d'intervenir devront connaître la marche à suivre pour confiner le polluant, compte tenu des installations de protection mises en place :

- repérer la zone de l'accident ;
- bloquer le polluant sur le lieu du déversement si possible ;
- prévenir les pompiers (s'ils ne l'ont déjà été) qui sauront comment identifier le produit polluant si nécessaire ainsi que la conduite à tenir face à celui-ci ;
- détourner les eaux de ruissellement éventuelles afin de ne pas diluer le produit et rendre ainsi son évacuation plus difficile ;
- faire vidanger et nettoyer le réseau de collecte par des entreprises spécialisées, et évacuer les produits selon leur composition dans un centre de traitement agréé ;
- récupérer immédiatement les produits concernés et décaper les terrains imbibés. Les terres polluées seront acheminées dans un centre de traitement agréé ;
- remettre le système en état de fonctionnement normal.

Ceci suppose notamment de connaître le fonctionnement général du réseau d'assainissement du quartier de Blanchet. Ces informations devront être disponibles rapidement et clairement (plans, etc.).

Des pistes d'accès desserviront au plus près les ouvrages. Cela permettra aux autorités et secours compétents de neutraliser le plus rapidement la pollution et de faciliter les manœuvres nécessaires.

En cas d'accident, le maître d'ouvrage s'engage à prévenir dans les plus brefs délais le service chargé

## 12. Conditions de remise en état du site

Il n'est pas prévu de remise en état du site après aménagement.

## **Pièce D - Note de présentation non technique**

---



## 1. Informations générales

### 1.1. Localisation du projet

L'aménagement de la zone de Blanchet s'inscrit dans le département de la Guadeloupe, sur la commune de Morne-à-l'Eau.

Le projet se situe à l'Est de la commune, en grande partie sur le site de l'ancienne usine de Blanchet.

### 1.2. Contenu du dossier d'autorisation environnementale

Le contenu dossier d'autorisation environnementale (défini par l'article R.181-1 du Code de l'Environnement) et suivants) est le suivant :

Pièce A – Identité du demandeur

Pièce B – Emplacement du projet et plan de situation

Pièce C – Description de la nature du projet

Pièce D – Note de présentation non technique

Pièce E – Propriété du site d'aménagement du projet

Pièce F – Dossier de demande d'autorisation au titre des articles L214-1 à 6 du Code de l'Environnement

Pièce G – Dossier d'autorisation de défrichage

Pièce H - Etude d'impact

### 1.1. Le projet objet de la demande d'autorisation

Le projet d'aménagement de la zone de Blanchet comprend deux projets portés par des maîtrises d'ouvrage distinctes :

- le projet d'aménagement du site sur 30ha (objet du permis d'aménager – maîtrise d'ouvrage GIMDOM) – en pointillés rouges dans le plan ci-dessous,
- le projet routier de la RN5 (maîtrise d'ouvrage Région), en trait jaune dans le plan ci-dessous.

**La présente demande d'autorisation environnementale concerne uniquement le projet d'aménagement des 30 ha porté par GIMDOM dans le cadre d'un permis d'aménager.**

Le projet routier de la RN5 ne fait pas parti de la présente demande d'autorisation.

En revanche, l'étude d'impact, pièce de cette demande d'autorisation, constitue une première analyse de l'impact du projet global d'aménagement de la zone de Blanchet (projet d'aménagement du site sur 30ha - maîtrise d'ouvrage GIMDOM + projet routier de la RN5 - maîtrise d'ouvrage Région).

### 1.2. Le maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage du projet d'aménagement de la zone de Blanchet est l'entreprise GIMDOM.



GIMDOM

s/c SOTRADOM

Lt Petit Acajou

Route Morne Caruel

97 139 Abymes

Tel. : 0590 21 03 29

**N° SIRET : 844 260 927 00018**

**Forme juridique : SARL**

**Qualité du signataire : Gérant**

Chef de projet : Dario DESPOIS

Mail : acodd@outlook.fr

Port. 06 90 328 97 1

## 2. Grandes caractéristiques du projet

### 2.1. Les objectifs du projet

Les objectifs du projet d'aménagement du quartier de Blanchet sont les suivants :

- Affirmation de Blanchet comme pôle urbain attractif en interface avec la commune du Moule et du Nord Grande-Terre,
- Concevoir un quartier **mixte, économique et résidentiel**, avec une offre diversifiée d'habitats et d'activités commerciales, artisanales, industrielles et de services.
- Proposer un **cadre de vie de qualité**, en favorisant les espaces verts, et les déplacements doux à l'intérieur du site.
- Conserver la mémoire du site, par la mise en valeur des vestiges de l'ancienne usine de Blanchet, afin de conserver l'**identité forte** du site.
- Intégrer des services et équipements permettant d'augmenter l'**attractivité** du quartier : lycée polyvalent, parcours sportif, colombarium.

### 2.2. Le programme d'aménagement

Le programme d'aménagement du quartier de Blanchet est le suivant :

- Aménagement de logements :
  - 355 logements sociaux avec une diversité de typologie de logements : 193 maisons individuelles et 162 logements collectifs pour une surface habitable d'un peu moins de 20 000 m<sup>2</sup>,
  - 20 villas pour 1 600 m<sup>2</sup>,
  - 32 lots libres (entre 500 et 700 m<sup>2</sup>).
- Aménagement d'une zone d'activités :
  - Une zone d'activités artisanales et industrielles : 27 200 m<sup>2</sup>,
  - Une zone dédiée aux activités tertiaires le long de la route de Méthivier : 7 450 m<sup>2</sup>,
- Création d'une zone commerciale au Sud de la RN5 : 2 000 m<sup>2</sup>,
- Programme d'équipements publics qualitatifs :
  - Création de nombreux équipements sportifs et de loisirs : 9 450 m<sup>2</sup>,
  - Aménagement d'un jardin central avec le columbarium régional : 16 900 m<sup>2</sup> ;
  - Identification d'une réserve foncière pour recevoir un futur lycée public : 21 000 m<sup>2</sup>.
  - Places de stationnement perméable (type evergreen) : 400 places.

### 2.3. L'estimation sommaire des dépenses

Le coût du projet d'aménagement est évalué à environ 30 M€ HT.

Projet de liaison à l'Est du site

Environnement boisé (mornes)

Zone de restauration écologique

Chemin de Méthivier

Périmètre du projet

### Projet Éléments de Programme

Lycée

Logements

Zone d'activités économiques  
Artisanat, Industrie

Continuité végétale

Zone de restauration écologique

Zone d'activités économiques  
Services, Bureaux

Ancienne usine sucrière  
funéraire

Parc  
Jardin du souvenir

Ravine des Coudes

Commerce

Eglise de Blanchet



Figure 24 : Le projet d'aménagement

### 3. Conclusion du dossier de demande d'autorisation au titre des articles L214-1 à 6 du code de l'environnement

Le projet d'aménagement de la zone de Blanchet nécessite l'imperméabilisation de sols actuellement naturels ou en cultures. Les parcelles sont concernées par les débordements de la ravine des Coudes au sud et sur la ravine Nord au nord du site.

Le projet entre dans le champ d'application des rubriques suivantes :

- 2.1.5.0. : Le projet intercepte un bassin versant drainé de 33 ha ; les exutoires sont la ravine des Coudes au sud et la ravine Nord au Nord ; supérieure à 20 ha. Pour info, le bassin versant de la ravine Nord est de 5 km<sup>2</sup>, le projet est soumis à autorisation en l'application de cette rubrique,

Ainsi, le dossier présente les mesures mises en œuvre en phase travaux pour ne pas dégrader les milieux aquatiques d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les impacts du projet et les mesures mises en œuvre en phase d'exploitation sont également développés. Ces mesures concernent principalement :

- la compensation de l'impluvium généré par l'augmentation de la superficie imperméabilisée du site par la création de 4 bassins pour un volume total de stockage de 6 000 m<sup>3</sup>,
- la protection du milieu vis-à-vis des pollutions chroniques, saisonnières et accidentelles par l'insertion d'ouvrage de traitement des eaux au niveau de chaque bassin (cloison siphonée et vanne martelière),
- aucun aménagement prévu dans la zone inondable de la ravine des Coudes ni aucun impact sur son lit mineur,
- différentes mesures pour atténuer les incidences sur la zone inondable de la ravine Nord : reprise du lit mineur sur 500m, mise hors d'eau partielle de la parcelle accueillant le lycée : insertion d'un remblais/lit moyen en parallèle du bâtiment du lycée, modification de l'ouvrage exutoire sous la route de Bellevue, aménagement du plan masse (suppression de voies et hébergement des gendarmes...), 30% des parkings seront perméables.

Les mesures de suivi et d'entretien sont également présentées.

La compatibilité avec les documents de planification ou réglementaire liés à la protection des milieux aquatiques a été vérifiée.

Au vu des mesures mises en œuvre, le projet n'aura pas d'impact significatif sur les milieux aquatiques et sur la ressource en eau.

### 4. Précisions sur le dossier d'étude d'impact

Conformément à l'article L.122-1 du Code de l'Environnement, la notion de projet global est prise en compte.

*« Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité. »*

Le présent dossier d'étude d'impact porte sur le projet d'aménagement de la zone de Blanchet, constitué :

- des 30 ha d'aménagements portés par GIMDOM (objet de la présente demande d'autorisation environnementale),
- du projet d'aménagement de la RN5 porté par la Région de la Guadeloupe (non concerné par la présente demande d'autorisation environnementale).

Le projet est concerné par les rubriques suivantes figurant au tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement :

39° Travaux, constructions et opérations d'aménagement : le terrain d'assiette est supérieur ou égale à 10ha ou dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure ou également à 40 000 m<sup>2</sup>, le projet intervient sur terrain d'assiette de 30 ha. **Le projet est donc soumis à étude d'impact systématique en l'application de cette rubrique.**

47° Premiers boisements et déboisements en vue de la reconversion de sols :

a) Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L. 341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare.

b) Autres déboisements en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare.

Le projet prévoit le déboisement d'environ 1,48 ha. Le projet est donc soumis à examen au cas par cas en l'application de cette rubrique.

**Le projet d'aménagement de la zone de Blanchet est donc soumis à étude d'impact.**

Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et à la nature des travaux, installations, ouvrages et autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.

L'évaluation des incidences du projet d'aménagement de la zone de Blanchet sera réalisée proportionnellement à l'avancement des études des deux projets et à leur contenu. Dans cette première étude d'impact, l'évaluation des impacts du projet routier de la RN5 a été réalisée à l'échelle globale en l'absence d'étude de détail de ce projet, et l'analyse des impacts a été plus précise et détaillée sur les 30ha d'aménagements (sur la base du permis d'aménager, novembre 2018). Cette version de l'étude d'impact sera par la suite mise à jour lors des études de détails du projet routier de la RN5.

L'étude d'impact a été rédigée conformément au Code de l'Environnement (article L.122-1 et suivants et R.122-1 à suivants).

Le contenu de l'étude d'impact est établi conformément à l'article R.122-5 du Code de l'Environnement.

De manière à détailler les impacts et mesures du projet plusieurs études spécifiques ont été réalisées : étude hydraulique de la ravine Nord, expertise faune flore.

## 5. Conclusion du dossier d'autorisation de défrichement

Le projet implique la suppression de deux zones boisées sur le périmètre de la zone d'aménagement du quartier de Blanchet :

- Une centrale sur les emprises de l'ancienne usine de sucre, située sur la parcelle cadastrale AS1348. Cette zone n'est pas considérée comme un massif boisé par l'ONF (moins de 30 ans, surface à défricher de 1,01 ha). Toutefois, suite à l'actualisation du dossier par la DAAF, Ce bois est intégré à l'autorisation de défrichement.
- Une zone localisée au Nord Est considérée comme un massif boisé par l'ONF, situé sur la parcelle cadastrale AS1348, est d'une taille supérieure à 2ha, est âgé de plus de 30 ans et la surface à défricher est supérieure à 2000m<sup>2</sup>. La surface défriché est d'environ 4 700 m<sup>2</sup>.

Au total, la demande de défrichement porte sur une surface de 1,48 ha.

Cette perte de zone boisée sera compensée par la création d'un parcours santé qui comprendra des aménagements boisés mais également par l'ensemble des aménagements paysagers du site (jardins de la zone logement, jardin central du columbarium, aménagements paysagers le long des voiries créées).

Le parcours santé au Nord-Est, le mail central de la zone logement et le jardin central déclinent ainsi différents usages pour les habitants tout en préservant la biodiversité (boisement existant conservé au niveau du jardin central, arbres plantés et habitats recréer pour les deux autres).

Le projet conserve une grande partie du bois situé ai Nord Est du site, sur le morne. Il est également important de noter qu'une grande zone centrale naturelle est conservée et mise en valeur dans le cadre du projet notamment pour sa fonction de préservation de la biodiversité (zone tampon) et pour son rôle dans la continuité nord/sud.

Le projet d'aménagement du quartier de Blanchet est soumis à la procédure d'Autorisation de défrichement au titre L.341-1 à L.341-10 du code forestier

## Pièce E – Propriété du site d'aménagement du projet

L'article R.181-13 du code de l'environnement précise que la demande d'autorisation environnementale doit comporter « Un document attestant que le pétitionnaire est le propriétaire du terrain ou qu'il dispose du droit d'y réaliser son projet ou qu'une procédure est en cours ayant pour effet de lui conférer ce droit ».

Le demandeur GIMDOM est propriétaire du foncier d'assiette de l'opération :

**Greffé du Tribunal Mixte de Commerce de Pointe à Pitre**  
 21 Place de la Victoire  
 Angle des rues Alexandre Isaac et Commandant Mortenot  
 97110 POINTE-A-PITRE  
 N° de gestion 2018B02378

*Extrait Kbis*

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**  
 à jour au 1 décembre 2022

---

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

Immatriculation au RCS, numéro : 844 260 927 R.C.S. Pointe à Pitre  
 Date d'immatriculation : 04/12/2018

Dénomination ou raison sociale : **GENERALE IMMOBILIERE DANS LES DOM**  
 Sigle : GIMDOM  
 Forme juridique : Société à responsabilité limitée  
 Capital social : 5 000,00 Euros

Adresse du siège : Route De Petit Acajou Morne Caruel 97139 Les Abymes

Activités principales : Promotion immobilière- administration et gestion de tous biens immobiliers.  
 Durée de la personne morale : Jusqu'au 03/12/2117  
 Date de clôture de l'exercice social : 31 décembre

---

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES**

**Gérant**

Nom, prénoms : GADDARKHAN Jacques Paulin  
 Date et lieu de naissance : Le 22/06/1964 à Pointe À Pitre (971)  
 Nationalité : Française  
 Domicile personnel : Lieu-dit BLANCHET 97111 Morne-à-l'Eau

---

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

Adresse de l'établissement : Route De Petit Acajou Morne Caruel 97139 Les Abymes

Activité(s) exercée(s) : Promotion immobilière- administration et gestion de tous biens immobiliers.  
 Date de commencement d'activité : 01/11/2018

Origine du fonds ou de l'activité : Création

Mode d'exploitation : Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

page 1/1



Passeport du gérant de GIMDOM : M. GADDARKHAN Jacques

## Titre de propriété 20 ha

100908601

ST/ST/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,  
LE TRENTE AOÛT**

A BAIE-MAHAULT (Guadeloupe), en l'Office notarial,  
Maître Sylvain TANTIN, Notaire associé de la société dénommée  
"OFFICE DU LITTORAL SUD", Société d'Exercice Libéral à Responsabilité  
Limitée, titulaire d'un office notarial ayant siège à BAIE-MAHAULT (97122),  
Immeuble Salamandre, Rue Marie-Louise Payen, soussigné,

A reçu le présent acte de vente à la requête des parties ci-après  
identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité  
foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat  
indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document  
hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la  
publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du  
calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations,  
dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

### PARTIE NORMALISEE

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

##### VENDEUR

La Société dénommée SOCIETE DE TRAVAUX DANS LES DOM, Société  
par actions simplifiée dont le siège est à LES ABYMES (97139), route de Petit Acajou,  
identifiée au SIREN sous le numéro 402997308 et immatriculée au Registre du  
Commerce et des Sociétés de POINTE-A-PITRE.

Ci-après dénommée « LE VENDEUR »

##### ACQUEREUR

La Société dénommée GENERALE IMMOBILIERE DANS LES DOM, Société  
à responsabilité limitée, dont le siège est à LES ABYMES (97139), Route de Petit  
Acajou Morne Caruel, identifiée au SIREN sous le numéro 844260927 et immatriculée  
au Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE-A-PITRE.

Ci-après dénommée « L'ACQUEREUR »

##### QUOTITES ACQUISES

La société dénommée GENERALE IMMOBILIERE DANS LES DOM acquiert  
la pleine propriété du BIEN objet de la vente.

##### PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SOCIETE DE TRAVAUX DANS LES DOM est  
représentée à l'acte par Monsieur Jacques GADDARKHAN agissant en sa qualité de  
Président de ladite société et spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu de  
la délibération des associés en date du 23 Août 2021 dont une copie certifiée  
conforme est annexée aux présentes.

- La Société dénommée GENERALE IMMOBILIERE DANS LES DOM est  
représentée à l'acte par Monsieur Joaquim GADDARKHAN spécialement autorisé à  
l'effet des présentes en vertu de la délibération des associés en date du 23 Août 2021  
dont une copie certifiée conforme est annexée aux présentes.

##### DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut  
limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux  
présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou  
liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que :  
capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'ACQUEREUR déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant  
qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquies prévue par l'article  
225-26 du Code pénal.

##### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties  
sur leur capacité :

Concernant la société SOCIETE DE TRAVAUX DANS LES DOM

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Concernant la société GENERALE IMMOBILIERE DANS LES DOM

- Extrait K bis.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature  
des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.



**TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "LES PARTIES" désignent ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Les mots "BIEN" ou "BIENS" ou "IMMEUBLE" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "biens mobiliers" ou "mobilier", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le VENDEUR vend pour sa totalité en pleine propriété à l'ACQUEREUR, qui accepte, le BIEN dont la désignation suit.

**IDENTIFICATION DU BIEN****DESIGNATION**

A MORNE-A-L'EAU (GUADELOUPE) 97111  
Lieu dit « Blanchet »

Diverses parcelles de terrain nu sises audit lieu et figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieu dit	Surface
AS	1346	Chemin de Blanchet	00 ha 03 a 48 ca
AS	1349	Blanchet	01 ha 55 a 15 ca
AS	143	Che.de Blanchet	02 ha 52 a 50 ca
AS	18	Che.de bellevue	00 ha 34 a 25 ca
AS	366	Che.de Bellevue	00 ha 00 a 51 ca
AS	367	Che.de Bellevue	00 ha 25 a 38 ca
AS	368	Che.de Bellevue	06 ha 11 a 87 ca
AS	636	All.des palmistes	00 ha 38 a 12 ca
AS	637	All.des palmistes	00 ha 05 a 90 ca
AS	638	All.des palmistes	00 ha 67 a 07 ca
AS	639	All.des palmistes	00 ha 00 a 82 ca
AS	640	All.des palmistes	00 ha 02 a 27 ca
AS	641	All.des palmistes	00 ha 51 a 57 ca
AS	642	All.des palmistes	00 ha 03 a 04 ca
AS	643	All.des palmistes	00 ha 05 a 03 ca
AS	644	All.des palmistes	00 ha 06 a 55 ca

AS	771	Blanchet	00 ha 44 a 99 ca
AS	773	Blanchet	00 ha 11 a 39 ca
AS	934	Blanchet	00 ha 40 a 00 ca
AS	935	Blanchet	00 ha 20 a 00 ca
AS	949	Blanchet	02 ha 86 a 00 ca
AS	951	Blanchet	03 ha 99 a 37 ca

Total surface : 20 ha 65 a 26 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Sylvain TANTIN notaire à BAIE MAHAULT le 22 février 2018, publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 7 mars 2018, volume 2018P, numéro 850.

**CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT**

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

**PROPRIETE JOUISSANCE**

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter de ce jour. Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le BIEN est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

**PRIX**

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de TROIS MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (3.585.000,00 EUR).

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise.

L'acquisition par le VENDEUR n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

**PAIEMENT DU PRIX**

L'ACQUEREUR s'oblige à payer le prix sus-indiqué au VENDEUR ou pour lui à son mandataire, porteur de la copie exécutoire des présentes, ou à ses créanciers inscrits au profit desquels il est fait toutes délégations et indications de paiement nécessaires, au plus tard le 31 décembre 2023.

Et jusqu'à son paiement effectif et intégral, le prix ne sera productif d'aucun d'intérêt pendant les deux premières années et avec intérêts au taux de 1,5 % l'an à compter de l'expiration des deux premières années et jusqu'à la fin soit le 31 décembre 2023.

Cependant, en cas de non-paiement à l'échéance, cette somme sera productive d'un intérêt au taux de six pour cent (6%) l'an à compter de la sommation de payer contenant mention de l'intention du VENDEUR de bénéficier de la présente clause, sans que cette clause vaille prorogation de délai ou novation de droit, et sans préjudice des indemnités ci-après stipulées et du droit du VENDEUR de poursuivre le recouvrement de sa créance par tous moyens de droit.

Dans la suite de l'acte, les intérêts dont il est parlé s'entendent de ceux éventuellement dus en cas de non paiement à l'échéance.

Il demeure convenu entre les parties :

1) Que tous les paiements auront lieu au domicile du VENDEUR ou tout autre endroit indiqué par lui,

2) Qu'ils ne pourront être valablement effectués que suivant les modes libératoires légaux.

3) Que l'ACQUEREUR pourra se libérer par anticipation.

4) Qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme du principal et des intérêts s'il y a lieu, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, les sommes qui resteront alors dues, deviendront immédiatement et de plein droit exigible sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, ni de faire prononcer en justice la déchéance du terme nonobstant toutes offres de paiement et consignations ultérieures.

Qu'au surplus, à défaut de paiement de tout ou partie du prix dans les termes convenus, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, la vente sera résolue de plein droit, conformément aux dispositions de l'article 1656 du Code civil, si le commandement contient déclaration formelle par le VENDEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Cette résolution aura lieu sans préjudice du droit du VENDEUR à tous dommages et intérêts.

Si le commandement ne contient pas la déclaration prévue ci-dessus, la vente ne sera pas résolue mais le VENDEUR aura le droit à défaut de paiement dans les trente jours de ce commandement, à titre de stipulation de pénalité, à une indemnité de six pour cent des sommes exigibles.

Les indemnités résultant du présent article seront indépendantes de celles prévues aux articles ci-après.

5) Que, conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code civil, en cas de non paiement d'une ou plusieurs années d'intérêts, les intérêts de chaque année échue en produiront eux-mêmes de plein droit après une mise en demeure, de nouveaux au même taux, lesquels seront payables au même lieu et de la même manière que ceux qui les auront produits.

6) Qu'en cas de décès de l'ACQUEREUR, ou en cas de pluralité de l'un d'eux, avant sa complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers, représentants et ayants droit, et le survivant d'eux, pour effectuer ce paiement, ainsi que l'autorise l'article 1309 du Code civil, en sorte que chacun d'eux sera tenu personnellement, solidairement avec les autres, et hypothécairement de la totalité de la dette.

Et que si, dans ce cas, les significations prescrites par l'article 877 du Code civil devenaient nécessaires, les frais en seraient supportés par ceux à qui elles seraient faites.

Qu'en cas de dissolution conventionnelle de l'ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne morale, avant sa complète libération, il y aura exigibilité immédiate de la somme restant due.

En outre, le montant en principal, intérêts et accessoires des sommes dues deviendra exigible de plein droit et sans mise en demeure préalable dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- En cas d'inexactitude d'une seule des déclarations faites au présent acte par l'ACQUEREUR.

- A défaut d'exécution des engagements pris par lui.

- En cas de vente totale ou partielle ou de mise en société du BIEN, s'il faisait l'objet d'une saisie, ou s'il était remis en gage.

- Si le BIEN cessait d'être assuré contre l'incendie.

- En cas de redressement, liquidation judiciaire ou procédure similaire de l'ACQUEREUR.

- S'il dépréciait la valeur du BIEN de quelque manière que ce soit et notamment par changement de sa nature ou de sa destination ou par défaut d'entretien.

- S'il le donnait à bail ou en consentait une location quelconque.

#### TAUX EFFECTIF GLOBAL

Le taux effectif global du crédit VENDEUR susvisé ressort à 1,6 % l'an.

L'ACQUEREUR déclare n'avoir versé aucune commission sous quelque forme que ce soit, à qui que ce soit, pour l'obtention du crédit VENDEUR.

#### DISPENSE DE PRENDRE INSCRIPTION

A la garantie du paiement du prix de la présente vente, le BIEN présentement vendu demeure affecté par privilège réservé au profit du VENDEUR, avec réserve de l'action résolutoire.

Toutefois, le VENDEUR dispense le notaire soussigné de prendre actuellement l'inscription de ce privilège, se réservant de prendre lui-même cette inscription ultérieurement si bon lui semble, et déclarant être parfaitement informé des articles 2426 et 2428 du Code civil et de l'obligation de prendre cette inscription dans le délai de deux mois de ce jour, pour conserver ce privilège et faire réserve de l'action résolutoire, et du fait que si ce privilège n'était pas pris dans ce délai, il ne pourra être pris ensuite qu'une hypothèque conventionnelle pour le garantir du paiement de la totalité du prix.

#### PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE

#### DECLARATIONS FISCALES

##### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du VENDEUR, savoir :

Compte tenu de l'activité du VENDEUR, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est : Impôt sur les sociétés ,

- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : GRANDE TERRE Morne Caruel 97139 LES ABYMES où elle est identifiée sous le numéro 40299730800026

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

#### IMPOT SUR LA MUTATION

L'acquisition par le VENDEUR n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 du Code général des impôts est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée est due sur la marge.

L'ACQUEREUR demande à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujéti au sens de l'article 256-A du Code général des impôts.

- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour.

- Qu'en sa qualité d'assujéti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de GRANDE TERRE à Morne Caruel 97139 LES ABYMES, où le redevable est identifié sous le numéro 84426092700018.

Etant précisé que l'ACQUEREUR d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-D G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

L'assiette des droits est constituée par le prix hors taxe soit TROIS MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (3.585.000,00 EUR).

#### DETERMINATION DES DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 0,70 %	=	25 095,00
3 585 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,14 %	=	537,00
25 095,00			
<b>TOTAL</b>			<b>25 632,00</b>

#### CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	3.585.000,00	0,10%	3.585,00

#### FIN DE PARTIE NORMALISÉE

## PARTIE DEVELOPEE

### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

#### GARANTIE DE JOUISSANCE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

Un état hypothécaire délivré le 02 Mars 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

Le VENDEUR déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

#### SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,

- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

#### ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du BIEN devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

#### CONTENANCE DU TERRAIN

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

#### IMPOTS ET TAXES

##### Impôts locaux

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

L'ACQUEREUR est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe foncière est répartie entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

#### CONTRAT D'AFFICHAGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 12 février 2021.

Par lettre en date du 10 mars 2021 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

### SITUATION ENVIRONNEMENTALE

#### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- Un état des risques et pollutions est annexé.

Une copie de ces consultations est annexée.

### ORIGINE DE PROPRIETE

Le VENDEUR est devenu propriétaire de la façon suivante :

La SAS SOTRADOM est propriétaire des biens ci-dessus pour en avoir réalisé l'acquisition de la Société dénommée **SIS PATRIMOINE**, Société par actions simplifiée, dont le siège est à BAIE MAHAULT (97122), morne Poirier-Plaisance, identifiée au SIREN sous le numéro 682040886 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE A PITRE, aux termes d'un acte aux minutes de Me Sylvain TANTIN, notaire soussigné en date du 22 Février 2018, publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 7 mars 2018, volume 2018P, numéro 850.

L'état sur formalité était vierge de toute inscription du chef du vendeur auquel la réquisition était limitée

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Apport en société suivant acte reçu par Maître THIBIERGE notaire à PARIS le 19 septembre 1969, publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 11 septembre 1970, volume 1945, numéro 36.

### NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

## COPIE EXECUTOIRE

Le bénéficiaire de la créance constatée ci-dessus requiert le notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire nominative du présent acte pour représenter toutes sommes dues par l'ACQUEREUR à son profit en vertu de celui-ci.

Les frais d'établissement de la copie exécutoire seront supportés par l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

## CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

## DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

Pareillement, l'ACQUEREUR déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le VENDEUR est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

## ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

## TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'ACQUEREUR qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse suivante : stephandedavid@gjg.fr

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à : stephandedavid@gjg.fr

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou

à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil, qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

#### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

#### MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr) - DPO-94431.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

#### CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

#### FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

#### DONT ACTE sans renvoi

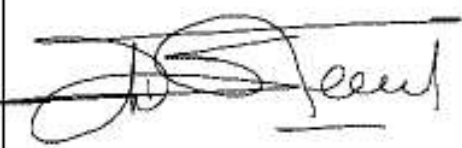
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p><b>M. GADDARKHAN</b> Jacques représentant de la société dénommée SOCIETE DE TRAVAUX DANS LES DOM a signé</p> <p>à BAIE MAHAULT le 30 août 2021</p>	
---	---

<p><b>M. GADDARKHAN</b> Joaquim représentant de la société dénommée GENERALE IMMOBILIERE DANS LES DOM a signé</p> <p>à BAIE MAHAULT le 30 août 2021</p>	
---	---

<p><b>et le notaire Me</b> <b>TANTIN SYLVAIN a</b> <b>signé</b></p> <p>à BAIE MAHAULT L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE TRENTE AOÛT</p>	
--	---

## Titre de propriété 10 ha

100015904  
ST/ORA/  
L'AN DEUX MILLE VINGT,  
LE VINGT SEPT NOVEMBRE  
A BAIE-MAHAULT (Guadeloupe), Immeuble Salamandre, ZA de Houëlbourg Sud,  
au siège de l'Etude de Maître Sylvain TANTIN, Notaire à Baie-Mahault, ci-après nommé,  
Maître Sylvain TANTIN, Notaire à BAIE-MAHAULT, soussigné,

A reçu le présent acte de vente à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

### PARTIE NORMALISEE

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

##### VENDEUR

La Société dénommée SIS PATRIMOINE, Société par actions simplifiée, dont le siège est à BAIE MAHAULT (97122), morne Poirier-Plaisance, identifiée au SIREN sous le numéro 682040886 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE-A-PITRE.

Ci-après dénommée « LE VENDEUR »

##### ACQUEREUR

2

La Société dénommée GENERALE IMMOBILIERE DANS LES DOM (GIMDOM), Société à responsabilité limitée, dont le siège est à LES ABYMES (97139), Route de Petit Acajou Morne Caruel, identifiée au SIREN sous le numéro 844260927 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE-A-PITRE.

Ci-après dénommée « L'ACQUEREUR »

#### QUOTITES ACQUISES

La GENERALE IMMOBILIERE DANS LES DOM (GIMDOM) acquiert la pleine propriété du BIEN objet de la vente.

#### PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SIS PATRIMOINE est représentée à l'acte par Monsieur Gilles FERRIERAS, domicilié à BAIE MAHAULT (97122) Morne Poirier, agissant en qualité de Directeur général et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

- La Société dénommée GENERALE IMMOBILIERE DANS LES DOM est représentée à l'acte par Monsieur Jacques GADDARKHAN, agissant en sa qualité de Gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de la délibération de l'assemblée générale dont le procès-verbal demeure annexée aux présentes

#### DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'ACQUEREUR déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquies prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

#### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le VENDEUR :

- Extrait K bis.
- Consultation BODACC

Concernant l'ACQUEREUR :



- Extrait K bis.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, la pleine propriété du **BIEN** dont la désignation suit.

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

Commune de MORNE-A-L'EAU (GUADELOUPE) 97111

Lieudit "Blanchet".

Une parcelle de terrain nue sise audit lieu et figurant à la matrice cadastrale de ladite Commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	1348	BLANCHET	10 ha 27 a 40 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve et tel qu'il figure au Bien ci-après annexé.

### Rappel de la Division cadastrale

- La parcelle vendue cadastrée section AS numéro 1348 provient de la parcelle originellement cadastrée section AS numéro 1026 lieudit BLANCHET pour une contenance de onze hectares quatre-vingt-douze ares soixante-dix centiares (11ha 92a 70ca) qui a fait l'objet d'une division en deux parcelles de terrain de moindre importance, cadastrées AS numéro 1348, objet des présentes, et AS numéro 1349 qui a déjà été vendue à l'acquéreur.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé au format numérique par Monsieur CAUDRELIER, géomètre expert au Cabinet SIMON et Associés, à LE GOSIER, le 17 mars 2017 sous le numéro 3438N.

Ledit document d'arpentage a été déposé aux termes de l'acte de vente en date du 22 février 2018 reçu par le notaire soussigné auprès du service de la publicité foncière compétente, en cours de publication.

### OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain.

Ce bornage a été établi par Monsieur Louis CAUDRELIER, Géomètre-Expert du Cabinet SIMON et Associés, en décembre 2017, et le plan de bornage est annexé.

### EFFET RELATIF

Apport en société suivant acte reçu par Maître THIBIERGE notaire à PARIS le 19 septembre 1969, publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 11 septembre 1970, volume 1945, numéro 36.

### CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

### PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Néanmoins le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** fait actuellement l'objet d'une occupation sans droits ni titres par divers occupants, situation que l'Acquéreur déclare parfaitement connaître. Le Vendeur s'engage à mettre à la disposition desdits occupants une portion de 02 hectares à prendre sur le solde de sa propriété afin d'obtenir la libération des lieux. En cas de dédommagement financier supplémentaire à engager pour obtenir la libération des lieux, ces frais seront supportés par moitié entre Vendeur et Acquéreur qui s'y obligent mutuellement.

**PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **DEUX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX MILLE QUATRE CENT TROIS EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (2.452.403,80 EUR)**.

Le paiement de ce prix a lieu de la manière indiquée ci-après.

**PAIEMENT DU PRIX**

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus exprimé comptant, savoir :

- à concurrence de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220.000,00 EUR) dès avant ce jour et en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial.
- à concurrence de DEUX MILLIONS DEUX CENT TRENTE-DEUX MILLE QUATRE CENT TROIS EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (2.232.403,80 EUR) aujourd'hui même ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial.

Ainsi que le VENDEUR le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

**DONT QUITTANCE****PUBLICATION**

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE .

**DECLARATIONS FISCALES****IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

L'immeuble est entré dans le patrimoine du VENDEUR, savoir :

Apport en société suivant acte reçu par Maître THIBIERGE, notaire à PARIS le 19 septembre 1969.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE , le 11 septembre 1970 volume 1945, numéro 36.

La mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, le représentant de la société vendeuse déclarant sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : BASSE-TERRE/NORD Hôtel des Impôts de Blachon 97129 LAMENTIN où elle est identifiée sous le numéro 682040886.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

**IMPOT SUR LA MUTATION**

Pour la perception des droits, les parties font les déclarations suivantes :

D'une part le VENDEUR déclare :

-qu'il est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

-que l'immeuble objet des présentes est un terrain à bâtir au sens de l'article 257-I-2 1° du Code général des Impôts et que son acquisition ne lui a pas ouvert droit à déduction de la TVA

-que le Bien vendu est identique au Bien qu'il a acquis quant à ses caractéristiques physiques et sa qualification juridique

D'autre part l'Acquéreur déclare :

-qu'il est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée dans le cadre de son activité économique

-qu'il prend l'engagement de construire dans les quatre ans, aux conditions prévues par l'article 1594-O GAI du CGI un ou plusieurs immeubles collectifs qui couvriront avec leurs cours et jardins la totalité de la surface acquise

En conséquence la présente vente entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée dont la base d'imposition est constituée par la marge telle que définie à l'article 268 du Code général des impôts. Elle donnera également lieu à la perception du droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 du CGI

Dans l'hypothèse où l'acquéreur ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devrait alors à première réquisition de l'administration acquitter les droits normalement exigibles.

**DETERMINATION DES DROITS**

	<u>Mt à payer</u>
Droits fixes	125,00
<b>TOTAL</b>	<b>125,00</b>

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	2.452.403,80	0,10%	2.452,00

**FIN DE PARTIE NORMALISÉE**

## PARTIE DEVELOPEE

### ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'ACQUEREUR étant une personne morale agissant dans le cadre de son objet social. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

### ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification à la teneur des engagements qu'elles ont pris dans l'avant contrat conclu entre elles.

## CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

### GARANTIE DE POSSESSION

Le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions.

### GARANTIE DE JOUISSANCE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

Un état hypothécaire délivré le 14 Octobre 2020 et certifié à la date du 08 Octobre 2020 ne révèle aucune inscription.

Le VENDEUR déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

## SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

## ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du BIEN devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

## CONTENANCE DU TERRAIN

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain hormis celle résultant du bornage sus-indiqué.

## IMPOTS ET TAXES

### Impôts locaux

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

L'ACQUEREUR est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe foncière est répartie entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

CONTRAT D’AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu’il n’a pas été conclu de contrat d’affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L’URBANISMEURBANISME

L’**ACQUEREUR** reconnaît que, bien qu’averti par le notaire soussigné de la nécessité d’obtenir préalablement les renseignements d’urbanisme d’usage, il a néanmoins demandé l’établissement de l’acte sans leur production, déclarant s’être lui-même renseigné des dispositions en vigueur.

L’**ACQUEREUR** ne fait pas de l’obtention préalable d’une quelconque autorisation d’urbanisme une condition de la réalisation de la vente.

Il est précisé que cette clause n’exonère pas le **VENDEUR** de son devoir de délivrer à l’**ACQUEREUR** une information complète.

Il est toutefois précisé que la parcelle se situe en zone AU du PLU de la commune de Morne à l’eau

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTIONDROIT DE PREEMPTION URBAIN

L’immeuble est situé dans le champ d’application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d’intention d’aliéner prescrite par l’article L 213-2 du Code de l’urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l’immeuble le 09 Octobre 2020.

Par mention en date du 13 Novembre 2020 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l’exercer.

Une copie de la déclaration d’intention d’aliéner avec la réponse sont annexées.

DIAGNOSTICSDIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUXEtat des servitudes "risques" et d’information sur les sols

Un état des servitudes "risques" et d’information sur les sols par PREVENTIMMO fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l’immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L’immeuble est situé dans le périmètre d’un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 4 septembre 2008.

Les risques pris en compte sont : Inondation, séisme, volcan, cyclone, mouvements de terrain.

Plan de prévention des risques miniers

L’immeuble n’est pas situé dans le périmètre d’un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L’immeuble n’est pas situé dans le périmètre d’un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L’immeuble est situé dans une zone forte 5.

Radon

L’article L.125-5 du Code de l’environnement créé par l’ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d’une information relative au radon à l’occasion de la vente d’un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017.

Le radon est un gaz radioactif d’origine naturelle qui représente le tiers de l’exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l’uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s’accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l’étanchéité des murs et planchers.

L’activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l’intérieur des habitations s’exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

En ce qui concerne le bien vendu

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l’IRSN, la commune est classée dans un zonage faible.

Une copie de l’état des servitudes risques et d’informations sur les sols délivré par « Preventimmo » en date du 2018 demeure annexée aux présentes.

SITUATION ENVIRONNEMENTALECONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

Une copie de ces consultations est annexée.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Apport effectué à la société suivant acte reçu par Maître THIBIERGE notaire à PARIS, le 19 septembre 1969, publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 11 septembre 1970, volume 1945, numéro 36.

**NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES**

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

**CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

**DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR**

Le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

**DEVOIR GENERAL D'INFORMATIONS – DECLARATIONS DES PARTIES****1) Déclarations du VENDEUR :**

Les parties déclarent avoir pris connaissance du devoir précontractuel d'information que l'article 1112-1 du Code civil leur impose et de ce qu'un manquement audit devoir peut être sanctionné par des dommages-intérêts et/ou l'annulation du contrat lorsque le défaut d'information porte sur un élément déterminant du consentement du cocontractant.

Le vendeur déclare à cette occasion avoir porté à la connaissance de l'acquéreur l'ensemble des informations dont il dispose concernant l'immeuble, et qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat.

Il est rappelé toutefois que ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation (Art 1112-1 alinéa 2)

**2) Déclarations de l'ACQUEREUR**

Il est rappelé à l'acquéreur qu'il doit se procurer lui-même l'information dès lors qu'elle est facilement accessible, peu coûteuse et visible. A défaut, son ignorance illégitime fait obstacle à toute obligation d'information.

**ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,

- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

**TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'ACQUEREUR qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à son siège social indiqué en tête des présentes.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à : son siège social indiqué en tête des présentes.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

**POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

**AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

**MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maître Sylvain TANTIN, Notaire à BAIE-MAHAULT (Guadeloupe), Immeuble Salamandre, ZA de Houëlbourg Sud Téléphone : 05.90.26.70.00 Télécopie : 05.90.26.79.72 Courriel : etude.tantin@notaires.fr .

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

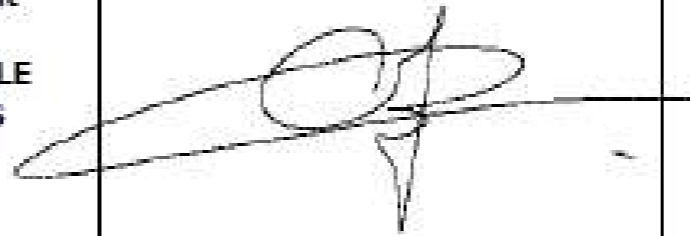
**M. FERRIERAS Gilles**  
représentant de la  
société dénommée SIS  
PATRIMOINE a signé

à BAIE MAHAULT  
le 26 novembre 2020



**M. GADDARKHAN**  
Jacques représentant  
de la société  
dénommée GENERALE  
IMMOBILIERE DANS  
LES DOM a signé

à BAIE MAHAULT  
le 26 novembre 2020



**et le notaire Me TANTIN**  
**SYLVAIN** a signé  
à L'OFFICE  
L'AN DEUX MILLE VINGT  
LE VINGT SEPT NOVEMBRE







## Annexe : Rapport de visite préalable de terrain de l'ONF pour les espaces boisés



### LEGISLATION SUR LES DEFRICHEMENTS VISITE PREALABLE DE TERRAIN

<b>Référence de la parcelle</b>	
Commune : Morne à L'eau	Lieu-Dit : Blanchet
Section et N° de parcelle cadastrale : AS0951 et AS0949	Surface cadastrale (m²) : 39 400 et 29900
<b>Coordonnées du propriétaire</b>	
<b>Coordonnées du demandeur</b>	
Nom, prénom : Sotradom	Nom, prénom : Gimdom
Adresse : Lot acajou route morne caruel 97139 Les Abymes	Adresse : idem
Téléphone : 0590210329	Adresse mail et téléphone : idem

#### COMPTE RENDU DE LA VISITE

Date 25/10/2018	Nom et qualité de la personne présente : DELMARES Yves bureau étude EGIS
Surface défrichement ≤ 2000m²	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Objet du défrichement	<input checked="" type="checkbox"/> Construction <input type="checkbox"/> Agriculture <input type="checkbox"/> autre
Age du boisement > 30 ans	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON
Surface du massif :	StMartin: S≥4ha / BT: S≥2ha / GT et dépendances : S≥1ha <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON
Défrichement concerné par une zone d'intérêt écologique remarquable:	(Site Classé, Site Inscrit, Arrêté de Protection de Biotope, Réserve Naturelle, Espace Boisé Classé, ZNIEFF) <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON
Pente forte (risque de mouvement de terrain en cas de déboisement) :	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON
Nécessité de constituer une réserve boisée	(partie mitoyenne d'une zone protégée, topographie spéciale localisée, bande paysagère, présence de captage, cordon boisé le long d'une ravine) <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> ne sait pas
Autres Observations (impacts, risques naturels,...)	
Pièces jointes (fichier levé GPX, compte rendu, ...):	

#### DECISION

Une demande d'autorisation administrative de défrichement doit être formulée auprès de la D.A.A.F.	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON
--	--

Visite effectuée par : R.RAGAZZI  
Signature

Date : 25 10 2018



### LEGISLATION SUR LES DEFRICHEMENTS VISITE PREALABLE DE TERRAIN

<b>Référence de la parcelle</b>	
Commune : Morne à L'eau	Lieu-Dit : Blanchet
Section et N° de parcelle cadastrale : AS1026	Surface cadastrale (m²) : 118 000
<b>Coordonnées du propriétaire</b>	
<b>Coordonnées du demandeur</b>	
Nom, prénom : Sotradom	Nom, prénom : Gimdom
Adresse : Lt acajou r.morne caruel 97139 Abymes	Adresse : idem
Téléphone : 0590210329	Adresse mail et téléphone : idem

#### COMPTE RENDU DE LA VISITE

Date 25/10/2018	Nom et qualité de la personne présente : DELMARES Yves Bureau étude EGIS
Surface défrichement ≤ 2000m²	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON
Objet du défrichement	<input type="checkbox"/> Construction <input type="checkbox"/> Agriculture <input type="checkbox"/> autre
Age du boisement > 30 ans	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Surface du massif :	StMartin: S≥4ha / BT: S≥2ha / GT et dépendances : S≥1ha <input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Défrichement concerné par une zone d'intérêt écologique remarquable:	(Site Classé, Site Inscrit, Arrêté de Protection de Biotope, Réserve Naturelle, Espace Boisé Classé, ZNIEFF) <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON
Pente forte (risque de mouvement de terrain en cas de déboisement) :	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON
Nécessité de constituer une réserve boisée	(partie mitoyenne d'une zone protégée, topographie spéciale localisée, bande paysagère, présence de captage, cordon boisé le long d'une ravine) <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> ne sait pas
Autres Observations (impacts, risques naturels,...)	
Néant	
Pièces jointes (fichier levé GPX, compte rendu, ...):	

#### DECISION

Une demande d'autorisation administrative de défrichement doit être formulée auprès de la D.A.A.F.	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
--	--

Visite effectuée par : R.RAGAZZI  
Signature

Date : 25 10 2018

Remarque : la surface déboisée a été réduite et optimisée sous la volonté du maître d'ouvrage de limiter l'impact sur l'environnement et le maintien de la continuité écologique.