



COLLECTIVITÉ DE
SAINT-MARTIN

CERTIFICAT D'URBANISME

DELIVRE PAR LE PRESIDENT DU CONSEIL TERRITORIAL
AU NOM DE LA COLLECTIVITE

Demande déposée le 02/01/2024

N° CU 971127 24 09007

Par : MORTON & ASSOCIES
Demeurant à : 30 Rue Delgres
97110 POINTE-A-PITRE
Propriétaire:
Sur un terrain sis à : Rue, Mont Vernon 97150 SAINT MARTIN
Cadastré section AW89, AW90, AW91

Superficie : 5383,00 m²

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 5383,00 m²

(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

1a) Certificat d'urbanisme d'information.

CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le(s) terrain(s) visé(s) ci-dessus est (sont) **CONSTRUCTIBLE(S)**

(sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après et notamment le cadre 10)

CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES

Néant

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain simple au profit de la Collectivité de Saint Martin.

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

-Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) de la collectivité de Saint-Martin approuvé par arrêté préfectoral n° 2011/009/PREF/STMDD du 10/02/2011 et annexé au POS par arrêté Territorial n° U11-06 du 12/08/2011, révisé par arrêté préfectoral n° 2021-252 du 03/11/2021.

CADRE 8 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

-Le plan d'Occupation des Sols approuvé le 28 Mars 2002, modifié le 19/12/2021 :

Zone : UGa

COS : 0,25

CADRE 9 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN*(ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat)***CADRE 10 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (en m²)**

Terrains	Superficie	Surface de Plancher susceptible d'être édifiée (1)	Surface de Plancher des bâtiments existants (2)	Constructibilité résiduelle	Maxi. reconstruc. si démolition (3)
	5383,00	1345,75			1345,75

(1) Calculée par application du coefficient d'occupation du sol à la superficie du terrain.

(2) Surface de Plancher (voir définition sur la demande de certificat d'urbanisme)

(3) Si les bâtiments étaient démolis.

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité normale ou résiduelle, n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

CADRE 11 : EQUIPEMENTS PUBLICS

RESEAUX	Date de mise en service	Desserte	Capacité

CADRE 12 : TAXES ET CONTRIBUTIONS*(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)***Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :**

Taxe Territoriale d'Aménagement (TTA)

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

Néant

CADRE 13 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**-Tout changement de destination devra préalablement faire l'objet d'une demande de permis de construire modificatif pour un permis en cours de validité ou d'une déclaration préalable.****-Ci-joint un extrait du PPRN.**Consulter sur le site [http://www.saint-barth-saint-martin.pref.gouv.fr/Les-actions-de-l-Etat/Environnement-et-prevention-des-risques/Prevention-des-risques/Risques-naturels/\(language\)/fre-FR](http://www.saint-barth-saint-martin.pref.gouv.fr/Les-actions-de-l-Etat/Environnement-et-prevention-des-risques/Prevention-des-risques/Risques-naturels/(language)/fre-FR)**CADRE 14 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**

- Se conformer au PPRN
- Demande d'autorisation d'urbanisme

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1220 €.**La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.**

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article 44-16 du Code de l'Urbanisme de la collectivité de Saint Martin.

Fait à SAINT-MARTIN, le 16/01/2024

Pour le Président du Conseil Territorial
Par délégation, La 2^e Vice-présidente

Bernadette DAVIS

**LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE**

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai **d'un an** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en causes, exception faites de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et les contributions.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, une seule fois pour une durée **d'un an**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- adressée au Président par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- déposée contre décharge à la collectivité

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies :

(Permis de Construire, Permis d'Aménager, Permis de Démolir, ou Déclaration Préalable)

ATTENTION :

Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme, est passible d'une amende d'un minimum de 1 220,00 €.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Article 46-2 du Code de l'Urbanisme de la collectivité de Saint Martin)

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier **pour elles mêmes**, une construction dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m² de surface de Plancher).

DIVISIONS DES TERRAINS

Sauf si la division constitue un lotissement (*article 33-1 du Code de l'Urbanisme de la collectivité de Saint Martin*), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (*article 33-3 du Code de l'Urbanisme de la collectivité de Saint Martin*). Il en est de même des divisions de propriétés bâties non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (*article L. 111-5 du Code de l'Urbanisme*), sauf exceptions prévues à l'article R. 160-5 du même code.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite*).

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION**ATTENTION**

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 1220,00€.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RENSEIGNEMENTS : Pour toutes demandes de renseignements complémentaires s'adresser à la :

COLLECTIVITE DE SAINT MARTIN

Délégation Cadre de Vie

Direction de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme

Service Urbanisme, Gestion du Droit du Sol

Annexe de l'Hôtel de la Collectivité – Cité Administrative

6 rue Jean Jacques Fayel – Concordia - B.P. 374 Marigot - 97054 - Saint-Martin Cedex

Tél. : 0590 87 50 04 - Site Internet : www.com-saint-martin.fr - Email : service.urbanisme@com-saint-martin.fr



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

20231338 -LRM/KL

CERFA
cerfa
N° 13410*08

Demande de certificat d'urbanisme

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- ① Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C	U	97	1	1	2	7	2	4	0	9	0	0	7
		Dpt	Commune				Année		N° de dossier				
La présente déclaration a été reçue à la mairie													
Collectivité de Saint-Martin													
Reçu le 21-12-2023													
N° 5035													
"Service Courrier"													

Cachet de la mairie et signature du receveur

le 02/01/2024

1 Objet de la demande de certificat d'urbanisme

- ☒ **a) Certificat d'urbanisme d'information** en vue d'une procédure de saisie immobilière
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

- ☐ **b) Certificat d'urbanisme opérationnel**
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

2 Identité du ou des demandeurs

- ① Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

2.1 Vous êtes un particulier

☐ Madame ☐ Monsieur

Nom

Prénom

2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

SCP MORTON & ASSOCIES

Raison sociale

Services Conseils Plaidoiries

N° SIRET

3 2 1 9 8 7 2 7 3 0 0 0 3 4

Type de société (SA, SCI...)

SELARL

Représentant de la personne morale : ☐ Madame ☒ Monsieur

Nom

Louis-Raphaël

Prénom

MORTON

5.2 État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire ?	Avant le
Voirie	Oui ☐ Non ☐		
Eau potable	Oui ☐ Non ☐		
Assainissement	Oui ☐ Non ☐		
Électricité	Oui ☐ Non ☐		

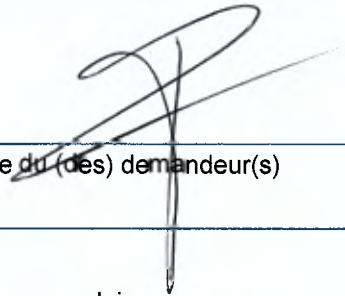
Observations :

6 Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

A POINTE-À-PITRE

Fait le 09/11/2023


Signature du (des) demandeur(s)

⚠ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :
– un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
– deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Références cadastrales : fiche complémentaire

① Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : 0 0 0 Section : A W Numéro : 0 0 9 0 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 2216m²

Préfixe : 0 0 0 Section : A W Numéro : 0 0 9 1 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 1842m²

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie totale du terrain (en m²) :

Note descriptive succincte du projet

- ① Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

Description sommaire de l'opération projetée

(construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...)

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

– Indiquez la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

– Indiquez la destination et la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir :

Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.

Traitements des données à caractère personnel

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi

n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

1 Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation

Le responsable de traitement est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Pour toute information, question ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

2 Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère en charge de l'urbanisme, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R. 423-75 à R. 423-79 du code de l'urbanisme.

Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R. 423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère en charge de l'urbanisme, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante* 

Vous pouvez exercer vos droits auprès du délégué à la protection des données (DPD) du MTE et du MCTRCT :

- à l'adresse suivante :

rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr

- ou par courrier (avec copie de votre pièce d'identité en cas d'exercice de vos droits) à l'adresse suivante :

Ministère en charge de l'urbanisme

À l'attention du Délégué à la protection des données

SG/DAJ/AJAG1-2

La Grande Arche paroi sud

92055 La Défense cedex

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données

3 Place de Fontenoy

TSA 80715

75334 Paris Cedex 07

* <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043279929>

Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme

Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

1 Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

→ Il existe deux types de certificat d'urbanisme

- a) Le premier est un **certificat d'urbanisme d'information**. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :
- les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
 - les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques),
 - la liste des taxes et des participations d'urbanisme.
- b) Le second est un **certificat d'urbanisme opérationnel**. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.

→ Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 18 mois à compter de sa délivrance.

→ La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. **Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.**

→ Quelle garantie apporte-t-il ?

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur. Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

2 Modalités pratiques

→ Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-après. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera l'instruction de votre dossier.

→ Combien d'exemplaires faut-il fournir dans le cadre d'une saisine par voie papier ?

Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

→ Où déposer la demande de certificat d'urbanisme par voie papier ?

La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.

→ Comment déposer ma demande ou ma déclaration par voie électronique ?

À compter du 1^{er} janvier 2022, toutes les communes doivent être en mesure de recevoir les demandes d'autorisation d'urbanisme de manière

dématérialisée. Vous pouvez vous rapprocher ou consulter le site internet de la commune compétente pour recevoir votre demande afin de connaître les modalités de saisine par voie électronique qu'elle aura retenues. Pour vous aider à compléter votre dossier, vous pouvez également utiliser le service en ligne d'assistance aux demandes d'autorisation d'urbanisme (AD'AU) disponible sur service-public.fr. Celui-ci permet la constitution de votre dossier de manière dématérialisée et d'être guidé dans votre démarche (rubriques à renseigner et justificatifs à produire). Lorsque la commune compétente pour recevoir votre demande s'est raccordée à l'outil, votre dossier pourra également lui être transmis automatiquement.

→ Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information ;
- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.

⚠ Ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

3. Pièces à joindre à votre demande

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1.

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2.

La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande.

Pièces à joindre	À quoi ça sert ?	Conseils
☐ CU1. Un plan de situation [Art. R. 410-1 al 1 du code de l'urbanisme]	Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve. Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.	Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez : – Rappeler l'adresse du terrain – Représenter les voies d'accès au terrain ; – Représenter des points de repère. L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet. Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale ; Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.
Pièces à joindre pour une demande de certificat d'urbanisme opérationnel [Art. R. 410-1 al 2 du code de l'urbanisme]		
☐ CU2. Une note descriptive succincte (se reporter à la page 5)	Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.	Elle précise selon les cas : – la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...), – la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ; – la destination ou la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.
S'il existe des constructions sur le terrain :		
☐ CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions.	Il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.	Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.

Département :
GUADELOUPE

Commune :
SAINT MARTIN

Section : AW
Feuille : 000 AW 01

Échelle d'origine : 1/5000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 09/11/2023
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Centre Des Impôts Foncier de BASSE-
TERRE
Desmarais BP561 97100
97100 BASSE-TERRE
tél. 0590994700 -fax 0590815087
sip.sud-basse-terre@dgi.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



**Collectivité
de Saint-Martin**

Reçu le.....

N°.....

“Service Courrier”

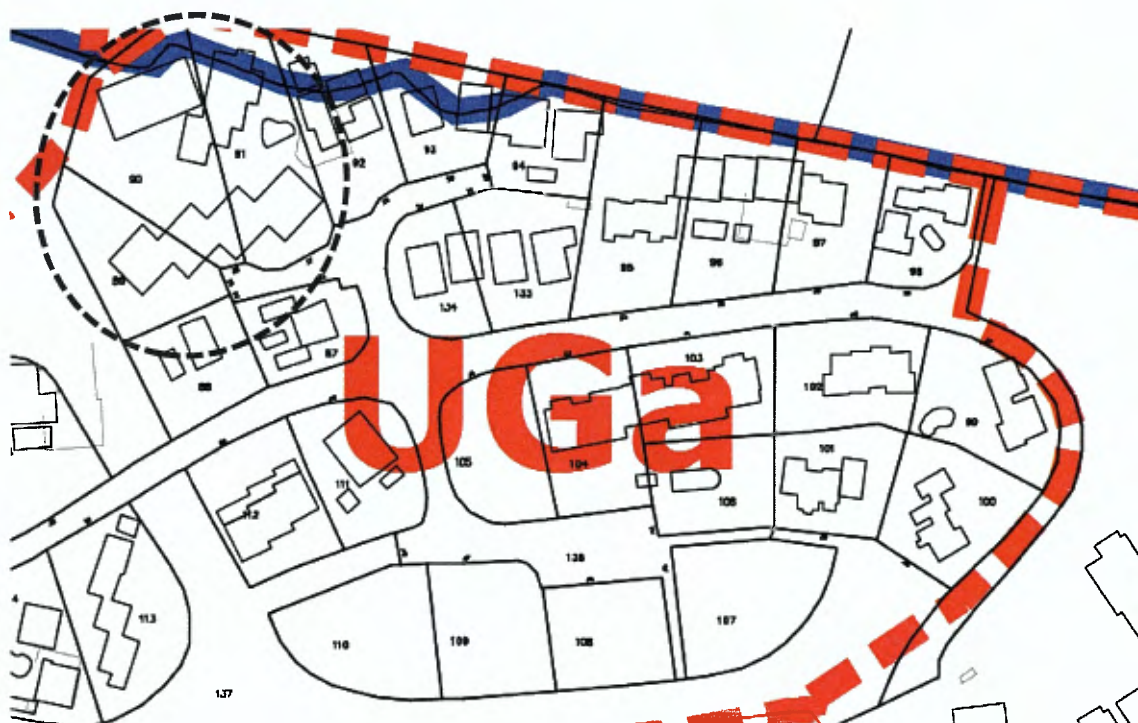
EXTRAIT du Plan d'Occupation de Sols

REFERENCE PARCELLE :

Section : AW n° 89. 90. 91

EXTRAIT du PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE

Zone UGa



DOCUMENT NON CERTIFIÉ
transmis pour information

Légende

UG	ZONE
UGa	SECTEUR
	Espace boisé à conserver.
	Zonage archéologique 2005 (DRAC).
	Emplacement réservé pour ouvrage public.
	Voie publique à élargir.
	Voie ou passage public à créer.
ZAC	Z.A.C.
R.H.I.	R.H.I.
P.A.E	P.A.E
	Arrêté Biotope (Conservatoire du littoral)

Saint-Martin, le 16 JAN. 2024


Le Vice-Président
Monsieur Albert HOLL

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Cette zone est principalement affectée à l'habitation. Il existe quatre secteurs :

- Le secteur **UGa**, qui correspond à l'équipement touristique de l'Etang aux Huitres ;
- Le secteur **UGb**, qui correspond à l'embouchure e Cul de Sac, au Morne Valois au Mont de Marigot. Ce secteur se caractérise par un habitat peu dense ;
- Le secteur **UGp**, qui correspond à Colombier, Saint-Louis et Rambaud.

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

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A. RAPPELS :

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article 33-2 du Code de l'Urbanisme de Saint-Martin ;
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article 42-15 du Code de l'urbanisme de Saint-Martin et ceci dans un rayon de 500 mètres autour des bâtiments inscrits ou classés.

B. SONT NOTAMMENT ADMIS :

1. Les constructions à usage :
 - 1-1- D'habitation sous réserve des conditions fixées aux articles UG2.6 et UG2.7.
 - 1-2- Hôtelier sous réserve des conditions fixées aux articles UG2.5, UG2.6 et UG2.7.
 - 1-3- D'équipement collectif.
 - 1-4- D'équipement public
 - 1-5- De commerce, d'artisanat non classés sous réserve des conditions fixées au paragraphe C-1 ci- après.
 - 1-6- De bureaux et de service
 - 1-7- D'entrepôt ou d'industrie non classés sous réserve des conditions fixées au paragraphe C-1 ci- après.
2. Les lotissements à usage conforme à ceux décrits dans l'alinéa 1 ci-dessus.

3. Les extensions d'installations visées à l'article UG2 suivant sous réserve des conditions fixées au paragraphe C-2 ci-après.
4. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poteaux, pylônes...).
- c. **LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT CERTAINES CONDITIONS.**
 1. Les installations non classées qui ne seront pas susceptibles du fait de leur activité de créer des nuisances inadmissibles pour le voisinage (poussière, bruits, fumées, odeurs ...).
 2. Les extensions des installations visées à l'article **UG 2** suivant, notamment de stations-services ne seront autorisées que s'il en résulte une diminution significative des nuisances.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

INTERDICTIONS

Sont interdites les constructions et utilisations du sol qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la bonne tenue et la tranquillité du quartier d'habitation.

SONT NOTAMMENT INTERDITS :

1. Les installations classées soumises à autorisation autres que les stations-services.
2. Les installations de camping et de caravanning.
3. Les carrières.
4. Les affouillements ou exhaussements du sol, suivis ou non de construction sauf impératifs techniques à justifier.

POUR LE SECTEUR UGp

5. Les opérations groupées d'hôtellerie ou para-hôtellerie.
6. Les immeubles collectifs de plus de 4 logements par unité foncière.
7. Les constructions dont la longueur de façade excède 30 mètres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Tout terrain pour être constructible, doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Cet accès pourra être obtenu par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou dans les conditions fixées par l'article 682 du Code du Civil. La largeur d'un tel passage doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et enlèvement des ordures ménagères.

2. Les voies nouvelles auront une largeur minimale de chaussée de 6 mètres avec 9 mètres d'emprise pour la voie primaire et une chaussée de 5 mètres pour 8 mètres d'emprise pour la voie secondaire (une dérogation pourra être accordée).
3. Toute voie se terminant en impasse est aménagée afin de permettre aisément le retournement des véhicules y compris ceux de service.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Des systèmes individuels d'alimentation pourront être autorisés à condition qu'ils soient conformes avec la réglementation en vigueur.

b) Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique.

c) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'absence de réseau public, un assainissement individuel pourra être admis à titre provisoire à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Une unité foncière est constructible à condition d'avoir une superficie minimale de 500 m².

POUR LE SECTEUR UGa :

2. La superficie minimale est fixée à 1 500 m² pour les parcelles nouvellement créées.

POUR LE SECTEUR UGb :

3. La superficie minimale est fixée à 1 000 m², pour les parcelles nouvellement créées.
4. Toutefois, pour les unités foncières existant avant le 20 décembre 1983 date de l'approbation du POS, il n'est pas fixé de superficie minimale de constructibilité ;

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

1. Les constructions sont implantées à au moins 4 mètres de l'emprise des voies et emprise publique, et à au moins 18 mètres du rivage, et à au moins 10 mètres de l'axe de la route nationale ou départementale.
2. Les constructions sont implantées à au moins 10 mètres des berges des ravines et au moins 18 mètres du rivage.
3. Les équipements publics peuvent être implantés en limite ou en retrait des voies et emprises publiques, hors route nationale.

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

Les constructions seront implantées à au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

Les constructions sont implantées à au moins 6 mètres les unes par rapport aux autres. Toutefois, pour les équipements publics, les constructions sont implantées à au moins 4 mètres les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 40%.

Pour les équipements publics, l'emprise au sol est fixée à 80%.

POUR LE SECTEUR UGa

L'emprise au sol maximale est fixée à 30%.

POUR LE SECTEUR UGb

L'emprise au sol maximale est fixée à 35%.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2- La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture. Pour les équipements publics, la hauteur à l'égout de toiture est fixée à 10 mètres.

3- La hauteur mesurée entre l'égout de toiture et la ligne de faîtage ne doit pas dépasser 4 mètres.

ARTICLE UG 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si les constructions projetées par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les toitures

Les toitures blanches et d'apparence blanches sont interdites. Elles seront obligatoirement à pentes apparentes. L'inclinaison des toitures est comprise entre 20 et 45°. Pour les constructions prévoyant des galeries, une rupture de pente est souhaitée au droit des galeries. L'inclinaison des pentes des galeries est comprise entre 8° et 20°.

Les toitures pourront compter des parties horizontales ou à faible pente à condition que leur surface n'excède pas 50% de la surface totale des couvertures en projection horizontale.

Les toitures des équipements d'intérêt collectif, des services publics et des immeubles d'habitat collectif peuvent être horizontales ou à faible pente (inférieur à 20°) sur la totalité de leur surface.

Les clôtures

La clôture est soumise à autorisation. En façade, leur hauteur ne peut excéder 1.80 mètres. Elles seront ajourées sur au moins 2/3 de leur hauteur. Pour les équipements publics, les hauteurs des clôtures ne peuvent excéder 2.20 mètres.

Mur de soutènement

Le mur de soutènement de plus d'1.50 mètres de hauteur et de 20 mètres d'alignement sont interdits.

ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles ;
- Les extensions de plus de 20 m² d'emprise au sol ;
- Les changements d'affectation des installations et constructions.

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations est assurée en dehors des voies publiques. Les places de stationnement auront au minimum une largeur de 2.50 mètres et une longueur de 5 mètres.

2- Les normes de stationnement sont ainsi définies

- Individuel : 2 places de stationnement ;
- Collectif : 1.5 places de stationnement par logement.

2-1- Bureaux

- 1 place pour 20 m² d'emprise au sol.

2-2- Etablissement recevant le public

- Restaurants : 1 place pour 10m² d'emprise au sol ;
- Hôtels : 1 place pour 2 chambres ;
- Commerces de détail : 1 place pour 30m² d'emprise au sol ;
- Entrepôts : 1 place pour 50 m² d'emprise au sol.

2-3- Salles de spectacle : 1 place pour 20 spectateurs.

2-4- Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place pour 2 lits.

2-5- Etablissements d'enseignement : 1 place par classe.

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

4- Dans le cas où le constructeur ne peut réaliser sur son terrain la totalité du nombre de places de stationnement correspondant aux normes mentionnées au présent article, il sera demandé une participation à la construction d'un parking collectif correspondant au nombre de places de stationnement manquantes qui lui sont demandées ou la concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et ce en application de l'article 51-1 du Code de l'Urbanisme de Saint-Martin.

5- Les aires de stationnements sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnements.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres autour des constructions doivent être plantés et traités en espaces verts.
2. En cas de demande d'autorisation de lotir, le pétitionnaire devra présenter un plan de plantation à conserver et à créer. Le long de la voie publique sera planté à raison d'un arbre à haute tige tous les 20 mètres.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,35.
Pour les équipements publics, le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

1. Pour le secteur UGa et le secteur UGc.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

2. Pour le secteur UGb

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

ARTICLE UG 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

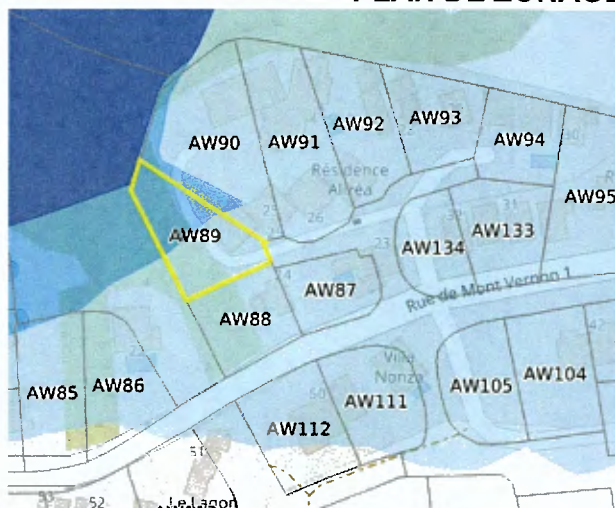
EXTRAIT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Arrêté préfectoral n° 2011/009/PREF/STMD du 10 février 2011 - Arrêté n° 2021-252 du 3 novembre 2021 portant approbation de la révision du plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), aléa cyclonique (submersion marine et choc mécanique des vagues) de la Collectivité d'Outre-mer de Saint-Martin

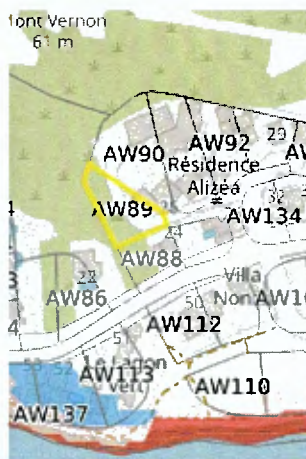
Etat des risques concernant la(les) parcelle(s) cadastrée(s) section

AW n° 89 ; 90 ; 91

PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE



PZR 2011



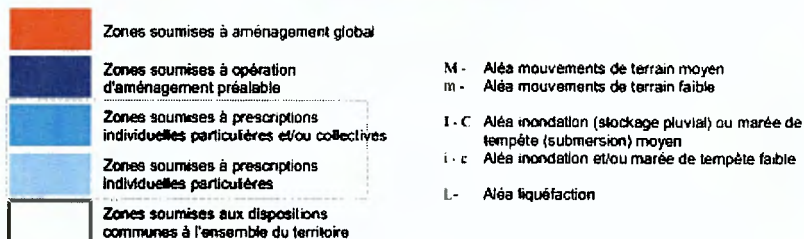
PZR 2021

CONTRAINTES

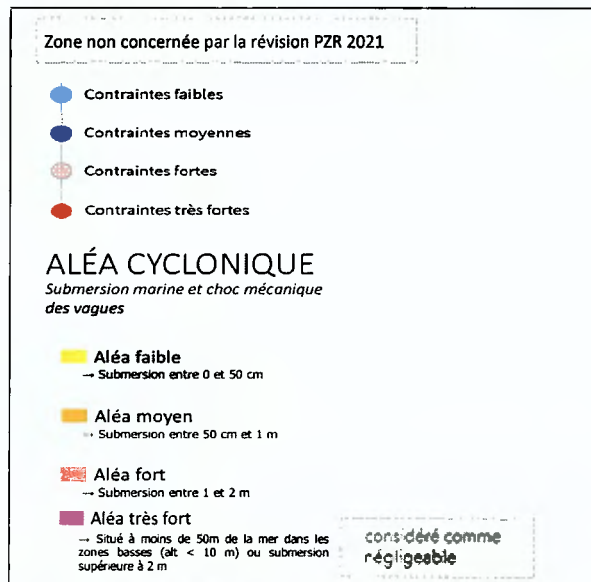
ZONES INCONSTRUCTIBLES



**ZONES CONSTRUCTIBLES
SOUS PRESCRIPTION**



Aléa inondation	considéré comme négligeable	Aléa inondation	considéré comme négligeable
Aléa Sismique	considéré comme négligeable	Aléa Sismique	considéré comme négligeable
Aléa Liquéfaction	considéré comme négligeable	Aléa Liquéfaction	considéré comme négligeable
Aléa Mouvement de Terrain	aléa moyen (2)	Aléa Mouvement de Terrain	aléa faible (1)
Couleur réglementaire	bleu	Couleur réglementaire	bleu clair



16 JAN. 2024

du Président
du Vice-Président
des Services
Monsieur Albert HOLL

TITRE VII - ZONES DE CONTRAINTES SPECIFIQUES FAIBLES



Les zones à contraintes spécifiques faibles (zones bleues clair) sont les zones soumises à un ou plusieurs des aléas suivants, indépendamment du niveau d'enjeu de ces zones :

- Aléa liquéfaction ;
- Aléa mouvement de terrain faible;
- Aléa inondation ou submersion marine faible.

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

Toutefois, les risques d'inondation peuvent être aggravés par un réseau d'assainissement défaillant. Il incombe à la collectivité de prendre les mesures collectives nécessaires pour diminuer ces risques en cohérence avec le SDAGE.

CHAPITRE I – REGLEMENTATION DES PROJETS NOUVEAUX

Article 1.1 - Interdiction

Sont interdits :

- La reconstruction de bâtiments détruits par un mouvement de terrain ou par une crue torrentielle ;
- Les changements de destination de constructions existantes avec augmentation de la vulnérabilité. En zone inondable, cela concerne notamment l'aménagement des sous-sols existants en pièces habitables ;
- Les sous-sols dont la conception ne garantit pas la sécurité des personnes et la sécurité des biens en cas d'inondation ;

- Les exhaussements de terrain (remblais, digues), sauf s'ils sont de nature à abaisser le risque collectif encouru par les constructions existantes. L'impact et les mesures compensatoires seront définies sur la base d'une étude hydraulique et de danger ;
- Tout stockage ou dépôt de biens susceptibles d'être atteints par une montée des eaux, si leur immersion, même partielle, peut les transformer en une source de pollution ou de danger ; sauf si des dispositions ont été prises pour empêcher leur libération.

Article 1.2 - Prescriptions

Prescriptions relatives aux études dans les zones soumises à l'aléa mouvement de terrain ou liquéfaction :

➤ Toute construction ou aménagement nouveau devra faire l'objet au préalable d'une étude de faisabilité des ouvrages géotechniques (mission normalisée de type G12), afin de :

- définir les conditions de sa faisabilité au regard de la géologie et de la nature des sols,
- préciser le cas échéant le risque lié à la liquéfaction,
- définir les paramètres en prendre en compte pour le dimensionnement des constructions en tenant compte des aléas présents et des aménagements extérieurs (excavations, talus, terrassements, drainage...).

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

Prescriptions particulières concernant les zones inondables :

- La cote du plancher bas de toute nouvelle construction devra être de 50 cm au dessus du terrain naturel. La transparence hydraulique pourra de même être recherchée tout en respectant les normes parasismiques de construction (vide sanitaire plutôt que pilotis).
- Les constructions, aménagements, ouvrages ou exploitations concernant des services publics ou d'utilité collective doivent être conçus et réalisés pour rester fonctionnel en cas d'inondation ;
- Les habitations comporteront un refuge hors d'eau accessible de l'intérieur et de l'extérieur ;
- La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (voirie, escaliers, passage hors d'eau, par exemple) devront prendre en compte la nécessité de limiter l'encombrement de l'écoulement ;
- Des dispositions seront prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants (exemple : arrimage, étanchéité, mise hors d'eau) ;
- Sauf en cas d'impossibilité technique, les équipements électriques, électroniques, et les appareils électroménagers seront placés au dessus du niveau de la crue de référence (niveau de crue centennale lorsque celle-ci est connue ou niveau des plus hautes eaux observées) ;
- Les réseaux électriques situés au dessous du niveau de la crue de référence (sauf alimentation étanche de pompe submersible) seront dotés de dispositifs de mise hors circuit automatique ou rétablis au dessus de la cote de référence ;
- Des techniques et des matériaux insensibles à l'eau permettant d'assurer une meilleure résistance aux vitesses d'écoulement et à une période d'immersion de plusieurs heures devront être utilisés pour les parties du bâti situées sous le niveau de la crue de référence (niveau de crue centennale lorsque celle-ci est connue ou niveau des plus hautes eaux observées).

Prescriptions relatives aux aménagements extérieurs

- Les ouvrages de collecte, de transit et de rejet des eaux pluviales devront être entretenus et surveillés par leur propriétaire régulièrement et notamment après chaque forte précipitation.
- Des soutènements, dispositifs anti-érosion ou toute autre disposition assurant la stabilité doivent être envisagés pour tout talus de déblai de hauteur supérieure à 2 m. Les ouvrages de soutènement qui seraient nécessaires doivent être calculés suivant les règles de l'art, sous sollicitation sismique ;
- Lors de la création de talus de pente supérieure à 33°, des mesures de protection des personnes et des biens doivent être recherchées par le maître d'ouvrage :
 - mesures actives telles que l'équipement des talus avec des grillages, boulonnages, ... etc. ;
 - mesures passives telles que des murs et clôtures renforcés.

Dans tous les cas, les terrassements ou talutages seront réalisés avec des soutènements dimensionnés et adaptés au contexte géotechnique et géologique et seront drainés.

CHAPITRE II – MESURES SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

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

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

Article 3.1 - Mesures obligatoires.

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

* * * * *

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE CONTRAINTES SPECIFIQUES MOYENNES



Les zones à contraintes spécifiques moyennes (zones bleues) sont les zones urbanisées soumises à aléa inondation pluviale ou submersion marine fort ou moyen, ou mouvement de terrain moyen.

Dans ces zones, la maîtrise des risques peut être assurée par une exposition des enjeux adaptée aux aléas présents.

En conséquence, ce sont des zones constructibles sous prescription de réalisation d'une étude préalable qui devra prendre en compte les risques naturels identifiés par des mesures visant à maîtriser et ne pas aggraver les risques.

En outre, les risques d'inondation peuvent être aggravés par un réseau d'assainissement défaillant. Il incombe à la collectivité de prendre les mesures collectives nécessaires pour diminuer ces risques en cohérence avec le SDAGE.

Ce sont des zones soumises à prescriptions individuelles et/ou collectives.

CHAPITRE I – REGLEMENTATION DES PROJETS NOUVEAUX

Article 1.1 - Interdictions

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles présentant un intérêt primordial pour la sécurité civile ou la gestion de crise (bâtiments de classe D) ;
- Les établissements recevant du public suivants :
 - les établissements scolaires avec internat ;

- les garderies d'enfants, et les écoles primaires et maternelles ;
- les établissements d'hébergement des personnes à mobilité réduite ou des personnes âgées ;
- les salles de spectacle, palais des sports et discothèques ;

Sauf s'il n'existe pas d'alternative réaliste pour l'implantation du projet sur des sites soumis à moindres risques.

En outre les bâtiments de classe D doivent être conçus et réalisés pour rester opérationnel en cas de crise.

- La reconstruction de bâtiments détruits par une crue torrentielle ou un mouvement de terrain ;
- Les extensions et la création de SHON supplémentaire ne respectant pas les prescriptions mentionnées à l'article 1.2 du présent chapitre.

Interdictions complémentaires concernant les zones inondables :

- Les changements de destination de construction existantes avec augmentation de la vulnérabilité. En zone inondable, cela concerne notamment l'aménagement des sous-sols existants en pièces habitables ;
- Les constructions individuelles dont l'ensemble des pièces d'habitation est susceptible d'être inondé ;
- Les sous-sols dont la conception ne garantit pas la sécurité des personnes et la sécurité des biens en cas d'inondation ;
- Les clôtures pleines (murs ou équivalents) lorsqu'elles sont projetées perpendiculairement au sens de la plus grande pente (sens du courant principal) ;
- Les exhaussements de terrain (remblais, digues) et les excavations de sol, sauf s'ils sont de nature à abaisser ou ne pas aggraver le risque collectif encouru par les constructions existantes. L'impact et les mesures compensatoires seront définies sur la base d'une étude hydraulique et de danger ;
- Le stockage de substances incompatibles avec l'eau ou susceptibles de générer une pollution importante, sauf disposition constructive de mise hors d'eau.

Article 1.2 - Prescriptions

Prescriptions relatives aux études en zone inondable:

- Toute construction ou aménagement nouveau devra faire l'objet d'une étude de conception par un homme de l'art qualifié, afin de préciser les conditions de faisabilité et de sécurité, en tenant compte de la concomitance des aléas météorologiques et sismiques. Cette étude ne devra pas consister en une étude poussée de quantification de l'aléa mais devra se limiter à établir un report de l'aléa à l'échelle du projet puis à définir les dispositions d'aménagement et constructives pour maîtriser les risques.

L'étude devra prendre en compte l'environnement du projet et montrer que ses dispositions n'aggravent pas les risques sur les parcelles avoisinantes.

Prescriptions relatives aux études en zone de mouvement de terrain:

- Toute construction ou aménagement nouveau devra faire l'objet au préalable d'une étude géotechnique (mission normalisée de type G1), afin de :
 - définir les conditions de sa faisabilité au regard de la géologie et de la nature des sols,
 - définir les paramètres en prendre en compte pour le dimensionnement des constructions en tenant compte des aléas présents (zones d'instabilités de pentes, chutes de blocs, glissements...) et des aménagements extérieurs (excavations, talus, terrassements, drainage, ouvrages de franchissement de fossés...).

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

Prescriptions particulières concernant les zones inondables :

- Les constructions, aménagements, ouvrages ou exploitations concernant des services publics ou d'utilité collective doivent être conçus et réalisés pour rester fonctionnel en cas d'inondation ;

- Les habitations comporteront un refuge hors d'eau accessible de l'intérieur et de l'extérieur ;
- La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (voirie, escaliers, passage hors d'eau, par exemple) devront prendre en compte la nécessité de limiter l'encombrement de l'écoulement ;
- Des dispositions seront prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants (exemple : arrimage, étanchéité, mise hors d'eau) ;
- Sauf en cas d'impossibilité technique, les équipements électriques, électroniques, et les appareils électroménagers seront placés au dessus du niveau de la crue de référence (niveau de crue centennale lorsque celle ci est connue ou niveau des plus hautes eaux observées) ;
- Les réseaux électriques situés au dessous du niveau de la crue de référence (sauf alimentation étanche de pompe submersible) seront dotés de dispositifs de mise hors circuit automatique ou rétablis au dessus de la cote de référence ;
- Des techniques et des matériaux insensibles à l'eau permettant d'assurer une meilleure résistance aux vitesses d'écoulement et à une période d'immersion de plusieurs heures devront être utilisés pour les parties du bâtis situés sous le niveau de la crue de référence (niveau de crue centennale lorsque celle ci est connue ou niveau des plus hautes eaux observées).
- Les travaux effectués sur les réseaux par les propriétaires devront être réalisés de manière à :
 - limiter les risques d'accident pour la circulation des piétons et des véhicules (verrouillage des tampons d'assainissement ou dispositif de protection par exemple) ;
 - diminuer la vulnérabilité des réseaux : par exemple, pour les réseaux électriques, mettre hors d'eau les postes moyenne et basse tensions ainsi que les branchements et compteurs des particuliers ; pour les réseaux d'eau potable, mettre hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques) et assurer l'étanchéité des équipements .

Prescriptions relatives aux eaux usées, pluviales ou de drainage:

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

Prescriptions relatives aux aménagements extérieurs :

- Des mesures devront être prises pour garantir une évacuation rapide des zones de stationnement collectif en période de crise. Des panneaux signalétiques devront informer les usagers des risques potentiels.

CHAPITRE II – MESURES SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

Lors des travaux de réhabilitation ou de réparation de biens existants situés en zone inondable, des mesures adaptées à la construction existante seront prises par le propriétaire afin de réduire la vulnérabilité de ses biens vis à vis de l'inondation en veillant à la cohérence de ces mesures avec l'aléa sismique.

Ces mesures viseront par ordre de priorité à assurer la sécurité des personnes, à limiter les dommages aux biens, à faciliter le retour à la normale. Sont obligatoires, les mesures dont le coût des travaux correspondants ne dépasse pas 10% de la valeur vénale du bien.

Article 2.1 - Mesures visant à assurer la sécurité des personnes

- Faciliter la mise hors d'eau des personnes et l'attente de secours par l'identification ou la création de zone refuge par exemple ;
- Faciliter l'évacuation des personnes par la création d'un ouvrant de toiture ou d'un balcon, aménagement des abords immédiats de l'habitation par exemple ;

- Assurer la résistance mécanique du bâtiment par exemple en protégeant les fondations en amont du flux prévisible pour éviter l'affouillement ;
- Assurer la sécurité des occupants et des riverains en cas de maintien dans les locaux par exemple en empêchant la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants et limitant la création d'embâcle par arrimage, étanchéité, mise hors d'eau ou protection des dépôts existants contenant ces objets.

Article 2.2 - Mesures visant à limiter les dommages aux biens

- Limiter la pénétration de l'eau dans le bâtiment par des dispositifs adaptés ;
- Choisir des équipements et des techniques de constructions adaptées (techniques et matériaux insensibles à l'eau permettant d'assurer une meilleure résistance aux vitesses d'écoulement et à une période d'immersion de plusieurs heures par exemple).

Article 2.3 - Mesures visant à faciliter le retour à la normale

- Faciliter la remise en route des équipements par exemple en mettant hors d'eau les réseaux électriques ou les installations de climatisation en les dotant de dispositifs de mise hors circuit automatique ;
- Faciliter le séchage par exemple en installant d'un drain périphérique.

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

Article 3.1 - Mesures obligatoires.

- La réalisation des mesures suivantes est rendue obligatoire dans un délai de trois ans après l'approbation du PPR et incombe aux propriétaires des bâtiments et installations existants de classe D abritant des services en charge de la protection civile :
 - Procéder à l'installation de groupes de secours en électricité ;
 - Procéder à la protection et le renforcement des installations de radiotélécommunications ou se munir de moyens de communication redondants, notamment par satellite.

➤ La réalisation de la mesure suivante est rendue obligatoire dans un délai de cinq ans après l'approbation du PPR, elle incombe à la collectivité d'outre mer :

- Faire procéder à la destruction des bâtiments existants sinistrés qui ont fait l'objet d'une évacuation et dont les habitants ont été relogés à la suite d'une crue torrentielle.

➤ La réalisation des mesures suivantes est rendue obligatoire dans un délai de trois ans après l'approbation du PPR et incombe aux propriétaires et exploitants d'établissements existants accueillant du public, d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services :

- Afficher les risques présents ;
- Informer les occupants de la conduite à tenir en cas de survenance d'un phénomène naturel ;
- Mettre en place un plan d'évacuation des personnes ;
- Prendre les dispositions pour alerter, signaler et guider.

Article 3.2 - Mesures recommandées

➤ Le plan de secours et d'évacuation incombant à la collectivité d'outre mer et visé à l'article 3-1 du titre prévoira des lieux de refuge clairement identifiés et aménagés avec des accès aisément praticables, permanents et suffisants :

- aisément praticables : itinéraire si possible hors d'eau pour un événement comparable à l'événement de référence ou à défaut franchissable à pied,
- permanents : accès pérennes (passerelle, cote de plate-forme suffisante) et non vulnérable (structure porteuse adaptée à l'enneigement et apte à résister aux effets du courant) ,
- suffisants : gabarit suffisant pour l'évacuation des personnes concernées.

➤ Afin de limiter les risques d'accidents des piétons et des véhicules et de limiter les dommages sur les réseaux, sont recommandés :

- le verrouillage des tampons d'assainissement,
- la mise en place de dispositif de protection (grille),
- la mise hors d'eau des équipements sensibles ou leur étanchéité.