



COLLECTIVITÉ DE
SAINT-MARTIN

CERTIFICAT D'URBANISME

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

Demande déposée le 25/10/2023

N° CU 971127 23 09387

Par :	SCP MORTON & ASSOCIES
Demeurant à :	30 Rue Delgres BP 375 97110 POINTE-A-PITRE
Propriétaire:	
Sur un terrain sis à :	BAIE NETTLE, Galisbay 97150 SAINT MARTIN Cadastré section AC103, AC104, AC105, AC106, AC107, AC108, AC109, AC112, AC113, AC114, AC118, AC120, AC123, AC124, AC125, AC126, AC127, AC130, AC131, AC145, AC146, AC149, AC151, AC153, AC154, AC155... AC188

Superficie : 55637,00 m²

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 55637,00 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.

-Le terrain est concerné par l'Arrêté DEAL 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.

-Le terrain est concerné par l'emplacement réservé n°2 destiné à l'élargissement du Chemin Départemental 208 à une emprise de 12m.

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 : UT

COS : 0,40

Zone : ND

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)
Zone UT	49687,00	19874,80			19874,80
Zone ND	5950,00	0,00			0,00

(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'ilot 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 13/11/2023

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



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 1 127 23 09 387
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie

Cachet de la mairie et signature du receveur

le ____/____/____

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

3 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 30 Voie : Rue

Lieu-dit : DELGRES

Localité : POINTE-À-PITRE

Code postal : 9 7 1 1 0 BP : Cedex :

Téléphone : 0 5 9 0 8 2 3 2 4 5 Indicateur pour le pays étranger :

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : Division territoriale :

Adresse électronique :

cabinet @morton-avocats.fr

☒ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4 Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

4.1 Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : Voie :

Lieu-dit : Baie NETTLE

Localité : SAINT MARTIN

Code postal : 9 7 1 5 0

4.2 Références cadastrales^[1] :

⁽ⁱ⁾ Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4 :

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 0 3

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 531m²

5 Cadre réservé à l'administration – Mairie

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

5.1 État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Observations :

Équipements :

Voirie : Oui ☐ Non ☐

Eau potable : Oui ☐ Non ☐

Assainissement : Oui ☐ Non ☐

Électricité : Oui ☐ Non ☐

[1] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

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 <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

6 Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

A POINTE-À-PITRE

Fait le 2 5 / 0 9 / 2 0 2 3

CABINET D'AVOCATS
SCP MORTON & ASSOCIÉS
30 Rue Delgrès - 97110 POINTE-À-PITRE
TEL : 0590 82 32 45 - FAX : 0590 82 63 53
Email : cabinet@morton-avocats.fr
SIRET : 321 987 273 00034

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

❶ 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 C	Numéro : 0 1 0 4	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 236
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 0 5	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 207
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 0 6	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 250
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 0 7	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 268
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 0 8	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 751
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 0 9	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 32
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 1 2	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 2262
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 1 3	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 44
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 1 4	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 1215
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 1 8	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 1635
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 2 0	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 4473
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 2 3	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 1815
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 2 4	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 2476
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 2 5	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 1192
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 2 6	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 1164
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 2 7	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 906
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 3 0	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 755
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 3 1	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 30
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 4 5	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 19
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 4 6	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 2466
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 4 9	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 75
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 5 1	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 94
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 5 3	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 1682
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 5 4	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 777
Préfixe : 0 0 0	Section : A C	Numéro : 0 1 5 5	Superficie de la parcelle cadastrale (en m ²) : 5

Superficie totale du terrain (en m²) : _____

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 C Numéro : 0 1 0 4 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 236

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 0 5 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 207

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 0 6 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 250

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 0 7 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 268

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 0 8 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 751

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 0 9 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 32

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 1 2 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 2262

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 1 3 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 44

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 1 4 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 1215

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 1 8 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 1635

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 2 0 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 4473

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 2 3 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 1815

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 2 4 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 2476

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 2 5 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 1192

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 2 6 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 1164

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 2 7 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 906

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 3 0 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 755

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 3 1 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 30

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 4 5 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 19

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 4 6 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 2466

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 4 9 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 75

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 5 1 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 94

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 5 3 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 1682

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 5 4 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 777

Préfixe : 0 0 0 Section : A C Numéro : 0 1 5 5 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 5

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
<input type="checkbox"/> 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]		
<input type="checkbox"/> 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 :		
<input type="checkbox"/> 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.

Commune :
SAINT MARTIN

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 25/09/2023
(fuseau horaire de Paris)

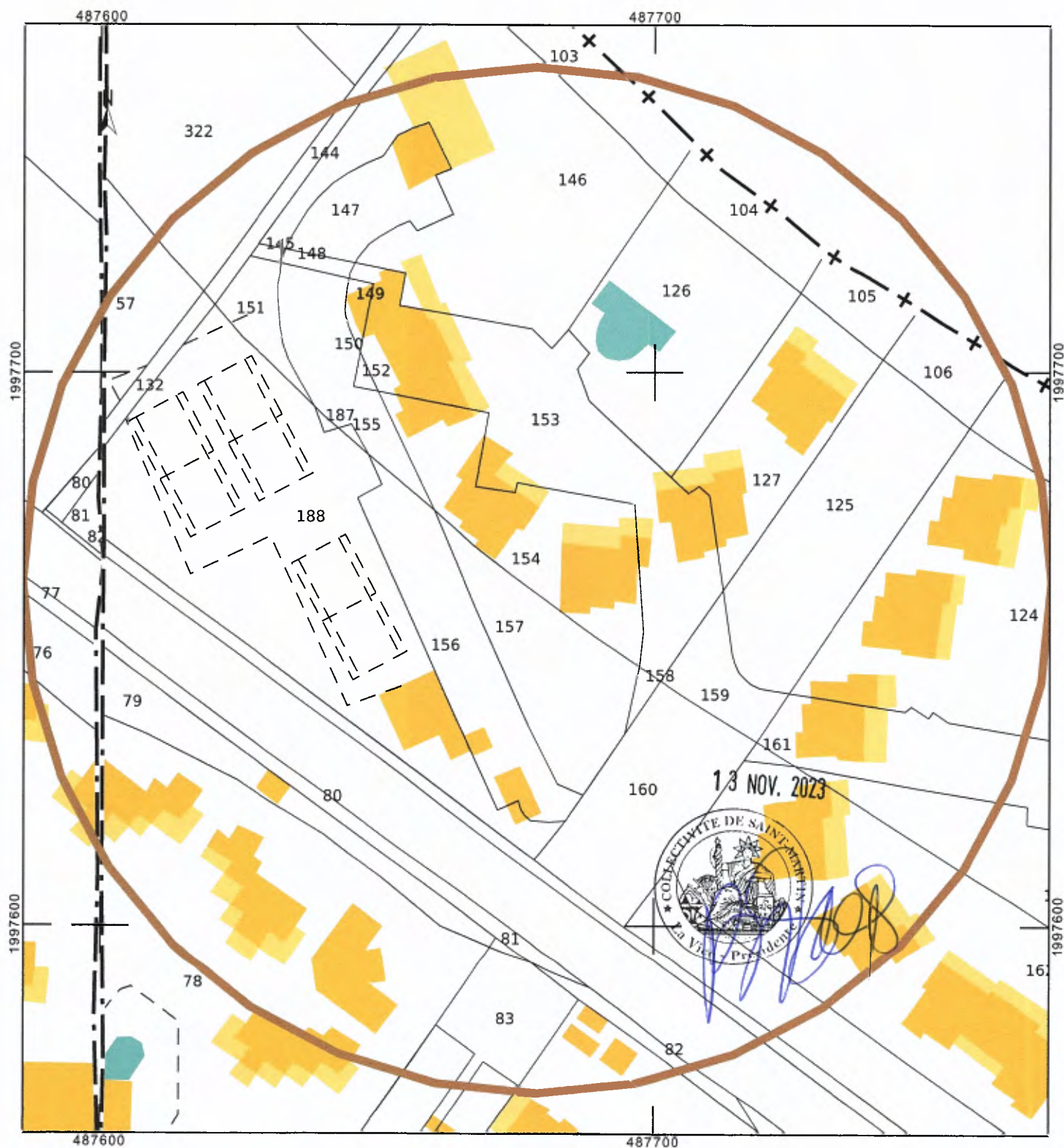
Coordonnées en projection :
GUAD48UTM20
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

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@dqj.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
GUADELOUPE

Commune :
SAINT MARTIN

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

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

Date d'édition : 25/09/2023
(fuseau horaire de Paris)

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

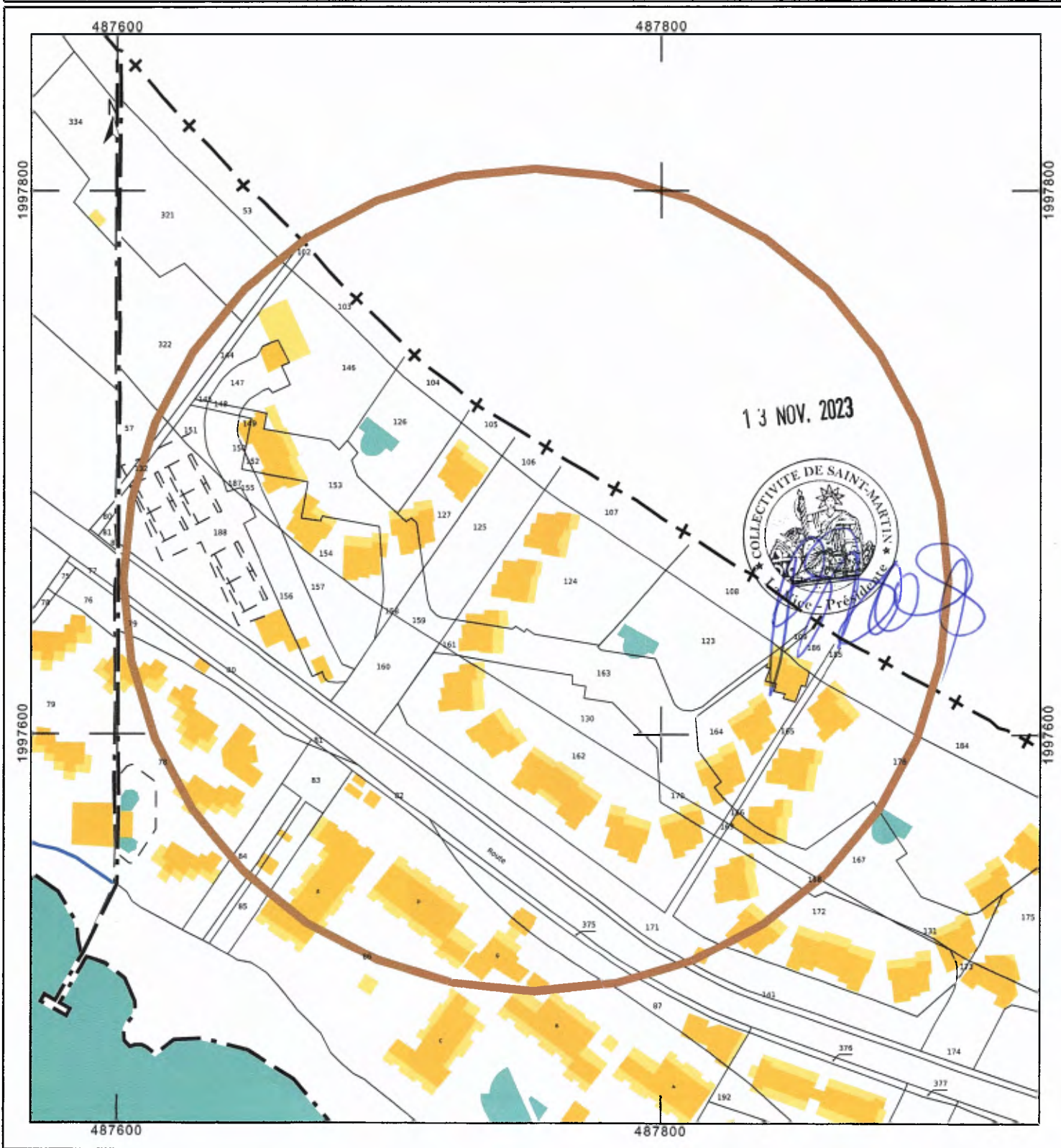
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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



Département :
GUADELOUPE

Commune :
SAINT MARTIN

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

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

Date d'édition : 25/09/2023
(fuseau horaire de Paris)

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

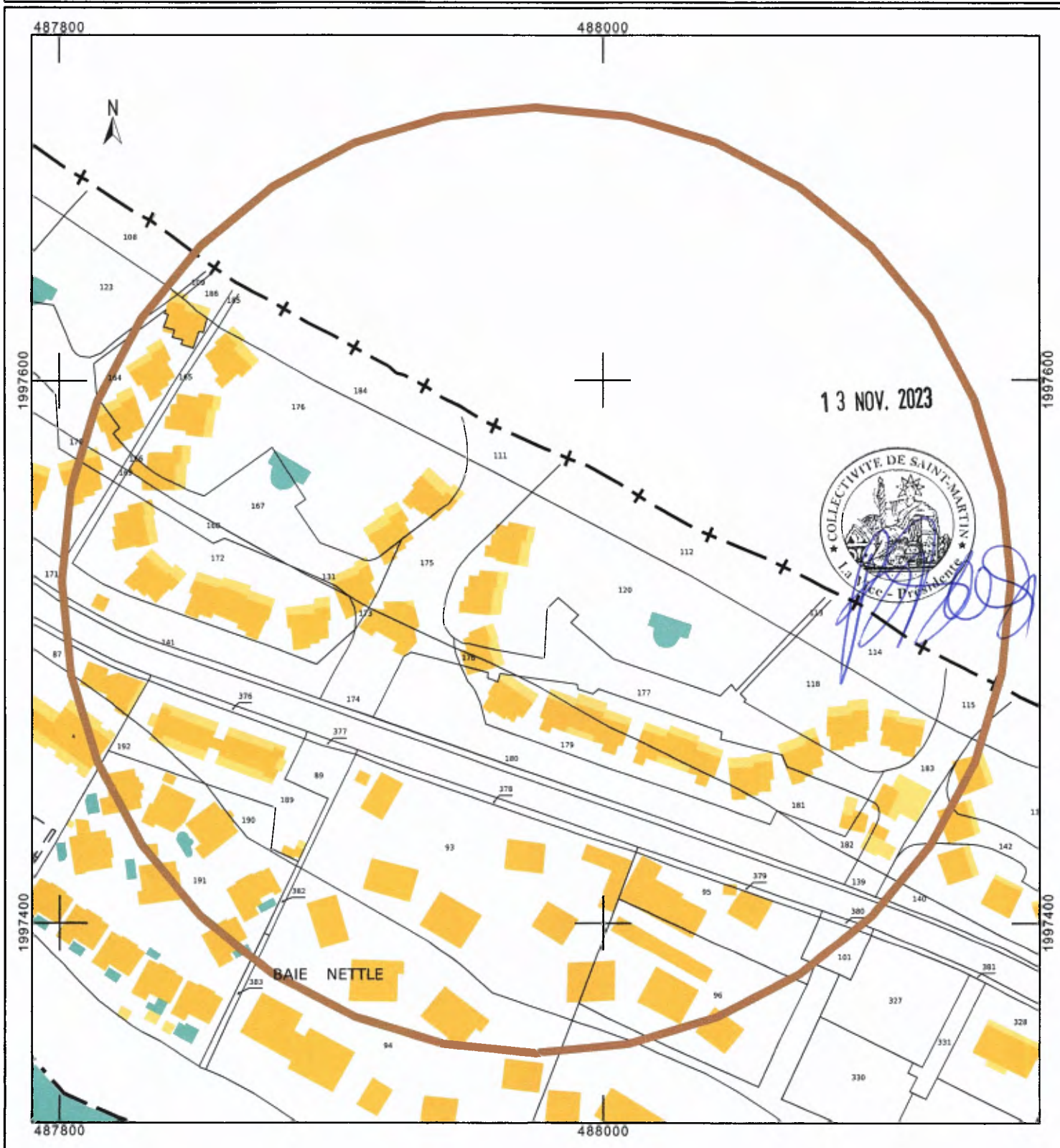
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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



Commune :
SAINT MARTIN

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1250

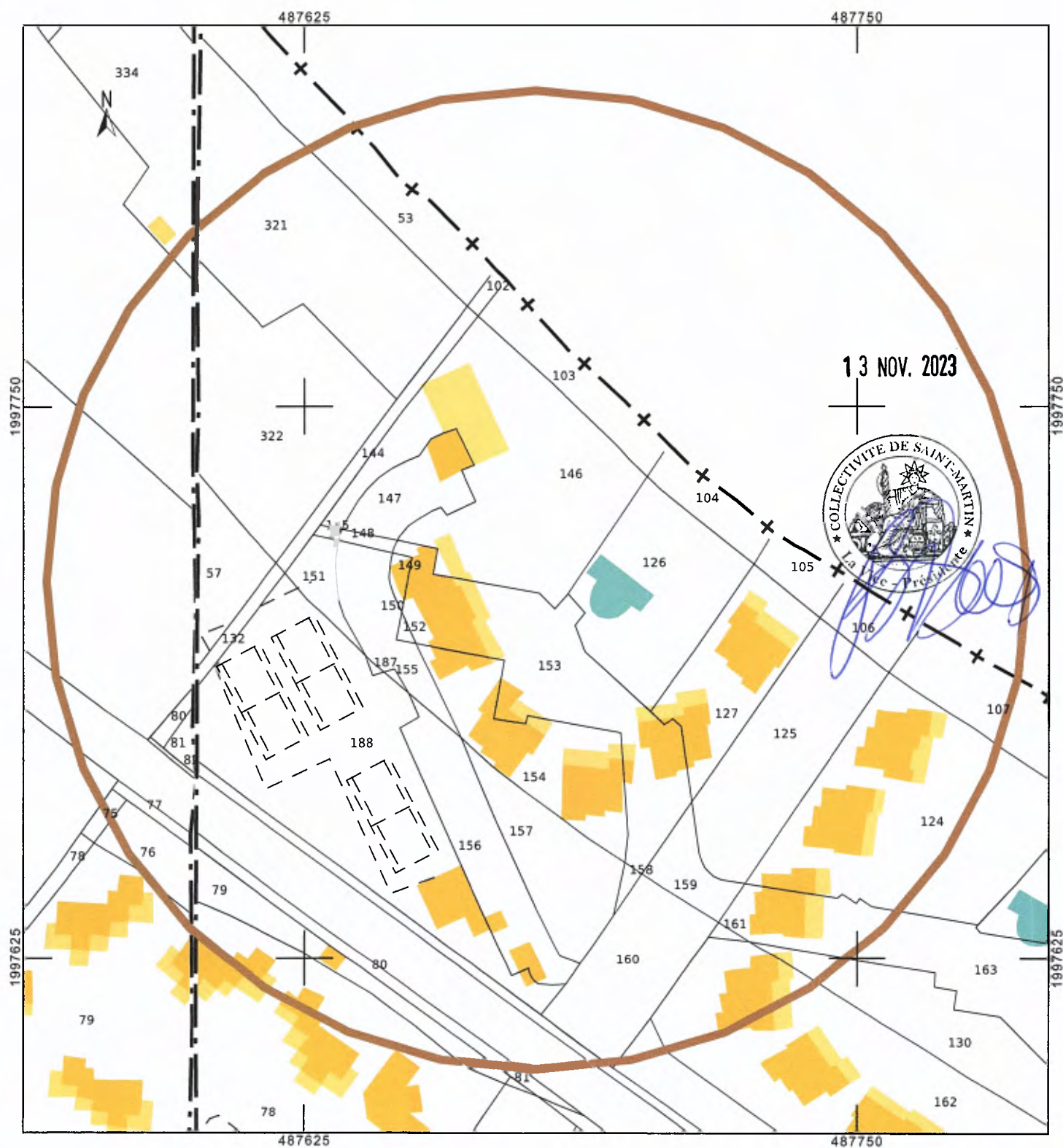
Coordonnées en projection :
GUAD48UTM20
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Centre Des Impots 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



EXTRAIT du Plan d'Occupation de Sols

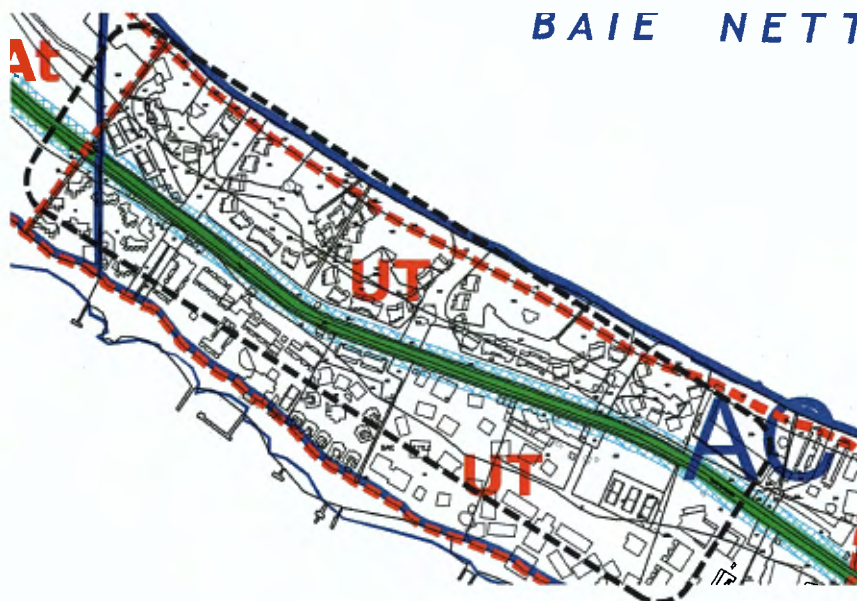
REFERENCE PARCELLE : Zone ND Section : AC 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 112, 113, 114, 118,

Zone UT Section : AB 81, AC 120, 123, 124, 125, 126, 127, 130, 131, 145, 146, 149, 151, 153, 154, 155, 157, 158, 161, 162, 163, 164, 167, 168, 170, 172, 173, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 184, 186 et 188

Emplacement Réservé : AB 81, 162, 172, 180, 188

EXTRAIT du PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE : Zone UT ; ND

BAIE NETT



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.
	P.A.E
	Arrêté Biotopie (Conservatoire du littoral)

Fait à Saint-Martin, le **13 NOV. 2023**



CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UT sont à vocation de tourisme et de loisirs.

Ce sont des zones destinées plus spécialement à recevoir des unités hôtelières ou des ensembles groupés de même caractère (genre condominium). Elles peuvent également recevoir de l'habitat permanent.

Ce sont des zones dotées d'équipements primaires permettant la réalisation des projets dans des conditions normales.

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

ARTICLE UT 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.

B. SONT NOTAMMENT ADMIS :

1. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier et d'équipement collectif.
2. Les constructions à usage d'artisanat sous réserve de ne pas créer du fait de leur activité des nuisances inadmissibles pour le voisinage (poussière, bruits, fumée, odeurs...).
3. L'implantation de station-service ainsi que les dépôts de carburants destinés exclusivement à l'activité nautique.
4. Les entrepôts et dépôts nécessaires aux activités commerciales et touristiques à condition qu'ils n'aient pas une surface supérieure à 100 m².
5. La transformation des hébergements hôtelières en logements, par changement de destination ou d'affectation, même non accompagnée de travaux, est soumise à l'obtention d'un permis de construire.

ARTICLE UT 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 INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NON MENTIONNEES DANS L'ARTICLE UT1 CI-DESSUS :

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 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. En outre, les voies nouvelles auront une largeur minimale de chaussée de 6 mètres avec une emprise pour la voie primaire et 5 mètres avec emprise de 8 mètres 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 UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

b) Electricité

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

c) Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de réseau public, des dispositions individuelles pourront être admis à condition qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

1. Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500 m².
2. Pour le secteur **UTb**

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 800m².

3. 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 UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions sont implantées à au moins 6 mètres de l'emprise des voies publiques et emprise publique et à au moins 12 mètres de l'axe de la route nationale et de la route départementale.
2. Les constructions sont implantées à au moins 10 mètres des berges des ravines et à au moins 18 mètres du rivage.

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

Les bâtiments seront implantés à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. La construction en mitoyenneté est interdite.

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

Les constructions seront implantées à au moins 6 mètres les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 20 % de l'unité foncière.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur 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 6.50 mètres à l'égout de toiture. Toutefois la hauteur mesurée entre l'égout de toiture et la ligne de faîtage ne doit pas dépasser 5 mètres.
3. Pour les hôtels, la hauteur des constructions pourra atteindre 12 mètres maximum.
4. Pour les secteurs **UTa** et **UTb** la hauteur à l'égout de toiture est fixée à 4 mètres soit R+C.

5. La hauteur mesurée entre l'égout de toiture et la ligne de faîtage ne doit pas dépasser 5 mètres.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 ses dégradées 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 fixée 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 protection horizontale.

Les toitures des équipements d'intérêt collectif et des services publics peuvent être horizontales sur la totalité de leur surface.

Les clôtures

En façades, leur hauteur ne peut excéder 1.80 mètres. Elles seront ajourées sur au moins 2/3 de leur hauteur.

Mur de soutènement

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

ARTICLE UT 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Cet article concerne :

- Les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher.
- Les changements d'affectation des installations et constructions.

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations est assuré 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

2-1 Construction à usage d'habitation

- Individuel : 2 places de stationnement
- Collectif : 1,5 places de stationnement par logement

2-2 Bureaux

- 1 place pour 20 m² d'emprise au sol

2-3 Etablissement commerciaux

- Restaurant : 1 place pour 10 m² d'emprise au sol
- Hôtels : 1 place pour une chambre et 1/2 ;
- Commerces de détail : 1 place pour 30m² d'emprise au sol

2-4 Spectacles : 1 place pour 20 spectateurs.

3. La règle applicable aux constructions ou établissements non-prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
4. Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnements.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres autour des constructions doivent être plantés et traités en espaces verts. 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 plantée à raison d'un arbre à haute tige tous les 20 mètres.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

Pour les secteurs :

- **UTa** le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15
- **UTb** le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20

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

Sans objet.

CHAPITRE XIV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone représente des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages.

Il a été décidé de protéger ces espaces naturels, de mettre en valeur les sites de qualité et d'éviter tous risques dans les zones dites dangereuses.

Dans le sous-secteur **NDa**, des aménagements et constructions nécessaires aux activités touristiques et destinés à la mise en valeur et l'exploitation des sites naturels ou de la plage pourront être autorisés.

Dans le sous-secteur **NDb** des locaux et installations techniques pourront être autorisés, leur intégration maximale dans l'environnement est requise.

Dans le sous-secteur **NDf** forêt soumis au régime forestier.

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

SONT AUTORISES, SOUS RESERVE D'UNE INTEGRATION DANS LE SITE :

- Les équipements nécessaires à l'entretien du site et à la gestion forestière.
- Les équipements publics.
- Les aménagements piétonniers liés à l'exploitation touristique publique.
- La réfection à l'indice des bâtiments et installations existantes.
- Les installations liées aux fermes éoliennes.

1. Pour les secteurs NDa

Sont admises les aménagements et constructions nécessaires aux activités touristiques permettant la mise en valeur et l'exploitation des sites naturels ou de la plage.

Pour le secteur l'îlet Pinel

Les panneaux solaires et les chauffe-eaux en lien avec les constructions existantes sont autorisés.
A défaut, une solution adaptée pourra être autorisée par le gestionnaire du site.

2. Pour les secteurs NDb

Sont admis : les locaux et installations techniques (locaux techniques et reconstruction.

3. Pour les espaces de la zone ND appartenant à l'emprise aéroportuaires

Sont admises les constructions nécessaires aux activités aéroportuaires.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les occupations et installations non mentionnées à l'article **ND1** sont strictement interdites.
2. Sont notamment interdites toute opération de défrichement dans les zones boisées à conserver.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Néant

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1. Un recul minimum de 10 mètres est obligatoire par rapport à l'axe des voies publiques.

Un recul minimum de 10 mètres est obligatoire par rapport aux berges des ravines, au rebord des pentes abruptes, des pieds de talus ou du rivage de la mer.

Ces distances pourront être augmentées sur avis du service compétent en matière de risque naturel.

2. Pour le secteur **NDb** les installations techniques peuvent être implantées à 4 mètres de l'emprise publique.

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

Les constructions et installations sont implantées sur la limite séparative ou à 3 mètres minimum de celle-ci.

Les constructions implantées sur le domaine aéroportuaire peuvent être implantées à 3 mètres des limites séparatives.

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

Néant

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE ND 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 maximum des constructions et installations est fixée à 3 mètres maximum à l'égout de toiture.
3. La hauteur maximale mesurée entre l'égout de toiture et la ligne de faîtage est fixée à 2 mètres.
4. La hauteur des constructions implantées sur le domaine aéroportuaire est fixée à 10 mètres maximum.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et installations nouvelles de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existant ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils s'intégreront.
2. Les toitures sont de forme traditionnelle à plusieurs versants.
3. La couleur des revêtements aussi bien en toiture qu'en façade doit s'harmoniser avec le site avoisinant.
4. Les clôtures ne dépasseront pas 2 mètres. Elles ne peuvent comporter de partie pleine sur plus d'un tiers de leur hauteur.

ARTICLE ND 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.
2. Les places de stationnement auront au minimum une largeur de 2,40 mètres et une longueur de 5 mètres.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

L'emprise au sol maximale est de 15%.

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

Néant

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

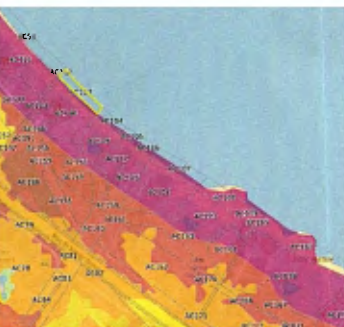
Etat des risques concernant la(les) parcelle(s) cadastrée(s) section

AB n° 81 ; AC 103....131

PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE



PZ 2011



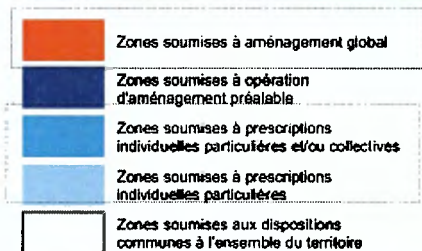
PZ 2021

CONTRAINTES

ZONES INCONSTRUCTIBLES



**ZONES CONSTRUCTIBLES
SOUS PRESCRIPTION**



M - Aléa mouvements de terrain moyen
m - Aléa mouvements de terrain faible
I - C Aléa inondation (stockage pluvial) ou marée de tempête (submersion) moyen
i - c Aléa inondation et/ou marée de tempête faible
L - Aléa liquéfaction

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

ALÉAS

Zone non concernée par la révision PZ 2021

- Contraintes faibles
- Contraintes moyennes
- Contraintes fortes
- Contraintes très fortes

ALÉA CYCLONIQUE

Submersion marine et choc mécanique des vagues

- Aléa faible
→ Submersion entre 0 et 50 cm
- Aléa moyen
→ Submersion entre 50 cm et 1 m

- Aléa fort
→ Submersion entre 1 et 2 m
- Aléa très fort
→ Situé à moins de 50m de la mer dans les zones basses (alt < 10 m) ou submersion supérieure à 2 m

13 NOV. 2023



3. Dispositions applicables en

ZONE ROUGE

La **zone rouge** est une zone où le risque est fort et où le danger est important selon les espaces concernés. C'est une zone exposée à l'aléa submersion marine, au choc mécanique des vagues ou à l'association de ces deux aléas ; en plus de l'aléa, les enjeux sont nombreux en termes de biens, d'activités et de personnes. L'objectif de cette zone est de ne pas aggraver les risques, de pas augmenter la population et les biens exposés, tout en permettant le maintien de certaines activités et constructions sous conditions.

Principes généraux de réglementation sur la zone :

- Une reconstruction en zone rouge : tout bâtiment détruit par le cyclone Irma ou par le dernier aléa cyclonique connu peut être reconstruit. Dans tous les autres cas, la règle de la construction nouvelle s'applique. Toutes reconstructions doit obligatoirement prévoir des mesures de réduction de la vulnérabilité et respecter la réglementation en matière d'urbanisme en cours. La réduction significative de vulnérabilité doit être justifiée par le biais d'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation d'études géotechniques et structurelles préalables et constatant que le projet prenne en compte ces conditions au stade de la conception en application de l'article 46-21 alinéa 5 du Code de l'urbanisme de la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin.
- Une nouvelle construction en zone rouge :
 - ✓ Les constructions nouvelles, réalisées dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine ou d'aménagement d'ensemble intégrant un objectif de réduction globale de vulnérabilité sont autorisées, dans le respect des prescriptions générales et particulières de la zone.
 - ✓ Les constructions nouvelles dans les dents creuses (espaces non construits entourés de parcelles bâties) sont autorisées à l'exception des nouvelles constructions servant de lieux de sommeil. Ces constructions doivent respecter les prescriptions générales et particulières de la zone.

3.1. Autorisations en zone rouge

La liste ci-après décrit l'ensemble des constructions autorisées en zone rouge, sous réserve :

- ✓ qu'elles n'accroissent pas les risques et leurs effets,
- ✓ qu'elles ne provoquent pas de nouveaux risques,
- ✓ et qu'il n'y ait pas d'augmentation de vulnérabilité des biens et activités existants et en limitant au maximum le nombre de personnes exposées.

Parmi les Constructions, ouvrages, travaux et aménagements :

- Sont autorisées les **reconstructions des bâtiments détruits** par le cyclone Irma ou par le dernier aléa cyclonique connu, selon les conditions suivantes :
 - ✓ qu'il ne s'agisse pas d'un établissement sensible (ERP de type R, J ou U)
 - ✓ qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et que ce soit sur la même unité foncière en privilégiant un éloignement du front de mer

- ✓ qu'il n'y ait pas de changement de destination autre que celle allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (*cf. lexique*)
 - ✓ qu'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert soit fournie, exigée en application de l'article 46-21 alinéa 5 du Code de l'urbanisme de la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin, afin de s'assurer de la réalisation d'études géotechniques et structurelles préalables et de la conformité du projet au stade conception avec ses prescriptions visant notamment à se prémunir du choc mécanique des vagues et des affouillements, dans l'objectif d'une réduction de la vulnérabilité
 - ✓ que les lieux de sommeil soient à minima situés au-dessus de la cote de référence
 - ✓ que les prescriptions relatives aux règles de constructions, qu'elles soient générales ou particulières à la zone soient respectées
 - ✓ les démolitions – reconstructions de biens endommagés ou détruits par le cyclone Irma ou par le dernier aléa cyclonique connu sont également autorisées, dans le respect des prescriptions relatives aux règles de constructions, qu'elles soient générales ou particulières à la zone
- Sont autorisées les **constructions nouvelles**, réalisées dans le cadre d'un **d'un projet de rénovation urbaine ou d'aménagement d'ensemble intégrant un objectif de réduction globale de vulnérabilité**, dans le respect des prescriptions générales et particulières de la zone.
 - Sont autorisées les **constructions nouvelles sans lieux de sommeil dans les dents creuses** sous réserve qu'elles intègrent des mesures de réduction de la vulnérabilité et dans le respect des prescriptions générales et particulières de la zone.
 - Sont autorisés les **travaux de réparation, d'entretien et de gestion courante des constructions et des installations** (les aménagements intérieurs, les traitements et ravalements de façade, les modifications d'aspect extérieur, les réfections et réparations de toitures). Les travaux autorisés devront se faire en respectant l'emprise au sol existante.
 - Sont autorisés les travaux strictement nécessaires à la **mise en sécurité des constructions recevant du public** et ceux destinés à améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, si aucune solution de délocalisation n'existe.
 - Sont autorisés les **travaux, ouvrages et aménagements** destinés à réduire les conséquences des différents risques recensés (travaux de lutte contre l'érosion, travaux de lutte contre la submersion marine, murs de soutènements, etc.) afin notamment de protéger des zones déjà construites ou aménagées. Ces travaux, ouvrages et aménagements pourront se faire :
 - ✓ pour les **particuliers** : dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble sous réserve de mener une étude technique préalable sur la dynamique littorale à l'échelle de la baie impactée et de fournir une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert, exigée en application de l'article 46-21 alinéa 5 du Code de l'urbanisme de la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin afin de s'assurer de la réalisation d'études géotechniques et structurelles préalables et de la conformité du projet au stade conception avec ses prescriptions ; et ce sans préjudice du droit des tiers ;
 - ✓ pour les **services publics** : sous réserve de mener une étude technique préalable sur la dynamique littorale à l'échelle de la baie impactée et de fournir une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert, exigée en application de l'article 46-21 alinéa 5 du Code de l'urbanisme de la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin afin de s'assurer de la réalisation d'études géotechniques et structurelles préalables et de la conformité du projet au stade conception avec ses prescriptions ; et ce sans préjudice du droit des tiers.

- Sont autorisés les **équipements et bâtiments nécessaires au fonctionnement des infrastructures portuaires publiques**, dans le respect des prescriptions relatives aux règles de constructions, qu'elles soient générales ou particulières à la zone.
- Sont autorisés les **postes de secours démontables et les équipements nécessitant la proximité de la mer** pour les activités nautiques et de pêche, sous condition d'assurer une transparence hydraulique.
- Sont autorisées les **cales de halage** construites avec des dispositifs amovibles et démontables en cas de fortes houles et d'épisodes cycloniques.
- Sont autorisés les **changements de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité** tel que défini dans le lexique, notamment les constructions dédiées à l'habitation et l'hébergement hôtelier pour en faire des constructions dédiées à d'autres activités sans lieux de sommeil.
- Sont autorisés les **stationnements individuels** liés à un logement existant au niveau du terrain naturel, à condition de ne pas imperméabiliser le terrain naturel et sous réserve de ne pas faire obstacle aux écoulements.
- Sont autorisés les **stationnements collectifs** au niveau du terrain naturel, à condition de ne pas imperméabiliser le terrain naturel et sous réserve de ne pas faire obstacle aux écoulements et de signaler de manière efficace au public les risques de submersion marine. Les eaux provenant des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement (débourbeur, déshuileur) avant rejet dans le réseau des eaux pluviales.
- Sont autorisées les **clôtures**, sous réserve qu'elles soient ajourées sur la totalité de leur hauteur, c'est-à-dire qu'elles ne fassent pas obstacle à la submersion et qu'elles permettent une transparence hydraulique (les clôtures non ajourées sont donc formellement interdites).
- Est autorisée, **l'extension par surélévation** visant uniquement à la mise en sécurité des **bâtiments existants à vocation de lieux de sommeil**, sous condition de requalification du rez-de-chaussée dans une optique de réduction de la vulnérabilité des personnes (création d'une zone refuge), sans augmentation de la capacité d'hébergement, et ce sous condition de pérennité du bâtiment vis-à-vis du choc mécanique des vagues et des affouillements ; cette extension ne doit pas excéder 25 % de la surface plancher et est plafonnée à 50 m². Des adaptations limitées à ce plafonnement peuvent être décidées par délibération du conseil exécutif motivée par des impératifs techniques ou par la nécessité d'accueillir les habitants d'un immeuble collectif, à condition que l'agrandissement n'ait pas pour objet ni pour effet de créer de logement supplémentaire.
- Est autorisée, **l'extension par surélévation** visant uniquement à la mise en sécurité des **bâtiments existants à vocation de commerces et d'activités** (création d'une zone de stockage hors d'eau), sans changement de destination et ce sous condition de pérennité du bâtiment vis-à-vis du choc mécanique des vagues et des affouillements ; cette extension ne doit pas excéder 25 % de la surface plancher et est plafonnée à 50 m². Des adaptations limitées à ce plafonnement peuvent être décidées par délibération du conseil exécutif motivée par des impératifs techniques ou par la nécessité d'accueillir les usagers du bâtiment ou le stockage hors d'eau du matériel, à condition que l'agrandissement n'ait pas pour objet ni pour effet de créer de logement.
- Est autorisée la construction, l'extension et la réhabilitation **d'espaces de restauration légère à emporter**.
- Sont autorisés les **travaux sur les équipements et réseaux techniques privés** (eau, assainissement, électricité, télécommunication, etc.) à condition de mettre en œuvre des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux générés par les travaux et dans le respect des prescriptions générales ou particulières à la zone.

- Sont autorisées les **piscines creusées et les piscines hors-sol démontables** à condition de respecter les mesures de sécurité destinées à prévenir les noyades et les cyclones (phénomènes de trous d'eau en cas de submersion notamment). Par exemple : balisage, plots inarrachables ou autres types de mesures. Les abris de piscines non démontables sont autorisés à condition d'assurer une transparence totale à l'écoulement de la submersion et de disposer d'un ancrage suffisant en cas de cyclone (cf. *Chapitre IV-1.3*).
- Les **plantations d'arbres** sont autorisées à l'exclusion des arbres caractérisés par la fragilité de leurs enracinements (enracinements superficiels) qui risquent d'être emportés et créer des embâcles en cas de risque avéré. La plantation d'espèces endémiques locales est à privilégier (respect de l'arrêté du 20 octobre 2020 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire de Saint-Martin) ; en rappel, les espèces exotiques envahissantes sont prosrites (respect de l'arrêté du 30 novembre 2020 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire de Saint-Martin - interdiction de toutes activités portant sur des spécimens vivants.)

Parmi les **Équipements et infrastructures publiques** :

- Sont autorisés les **travaux d'infrastructures, réseaux techniques** (eau, assainissement, électricité, télécommunication, etc.) et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services destinés au public, notamment les travaux de desserte routière ou piétonne, l'implantation de mobilier urbain à condition d'être ancré dans le sol, les travaux de création de transport en commun en site propre, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques et en avertisse le public par une signalisation efficace.
- Sont autorisées la création ou l'extension de **station d'épuration**, sous la condition qu'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert soit fournie, exigée en application de l'article 46-21 alinéa 5 du Code de l'urbanisme de la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin, afin de s'assurer de la réalisation d'une étude technique préalable et de la conformité du projet au stade conception avec ses prescriptions visant notamment à se prémunir du choc mécanique des vagues et des affouillements, et à protéger les équipements sensibles d'une station d'épuration en les installant au-dessus de la cote de référence.
- Sont autorisés les **postes de refoulement** liés à une station d'épuration.
- Sont autorisés les **locaux techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services destinés au public.
- Sont autorisées les **gares** maritimes, gares routières, gares intermodales, les aérodromes, les aéroports, les ports et les marinas.
- Sont autorisés les **sanitaires publics**.
- Est autorisé l'aménagement **d'espace collectif de loisirs** sous réserve que toutes les dispositions techniques relatives à la nature des risques soient prises dès la conception. Des panneaux d'information et de signalisation sur les risques destinés au public seront apposés.
- Est autorisé l'aménagement de **bassins de baignade non bâtis et démontables**, sous réserve que toutes les dispositions techniques relatives à la nature des risques soient prises dès la conception et qu'elles soient balisées par des plots inarrachables implantés ou visibles au-dessus de la cote de référence. Des panneaux d'information et de signalisation sur les risques destinés au public seront apposés. Les abris de piscines non démontables sont autorisés à condition d'assurer une transparence totale à l'écoulement de la submersion et de disposer d'un ancrage suffisant en cas de cyclone.
- Sont autorisés les **carbets de pique-nique**.

3.2. Interdictions en zone rouge

De façon générale, **sont interdits les travaux conduisant à augmenter la vulnérabilité, c'est-à-dire augmenter le nombre de biens ou de personnes exposés aux risques.**

Plus précisément sont interdits tous travaux et aménagements, constructions et ouvrages, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient sauf ceux expressément autorisés au paragraphe « autorisation » (cf. 3.1).

Notamment :

- La création ou l'extension d'établissements sensibles (ERP de type J, R ou U) **est interdite.**
- Le changement de destination des constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité **est interdit**, notamment les constructions dédiées à de l'activité de commerce sans lieux de sommeil (restaurations, boutiques) pour en faire des constructions dédiées à l'habitation ou l'hébergement hôtelier.
- La création ou l'aménagement de sous-sol **est interdit.**
- La création ou l'aménagement de stationnements souterrains **est interdit.**
- La création de talus et de murs de soutènements, autres que ceux autorisés dans le cadre de travaux et aménagements spécifiquement étudiés et destinés à réduire les conséquences des risques, **est interdite.**
- Les clôtures pleines (murets, murs, etc.) **sont interdites.**
- Le stockage de matériaux ou de produits flottants (pneus, bois et meubles, automobiles et produits de récupérations, produits inflammables, etc.) hors espace fermé de stockage **est interdit.**
- La création d'habitations légères de loisir (cf. *lexique*) **est interdite.**

3.3. Prescriptions relatives aux règles de construction de la zone rouge

3.3.1. Constructions existantes

Tout **aménagement, reconstruction et/ou réparation sur les constructions existantes** devront être réalisés selon les prescriptions suivantes :

- les **menuiseries, portes, fenêtres** ainsi que tous les vantaux situés sous la cote de référence devront être constitués soit avec des matériaux insensibles à l'eau, soit avec des produits hydrofuges et anticorrosifs ;
- les **revêtements des sols et des murs, les protections thermiques et/ou phoniques** situés sous la cote de référence devront être constitués soit avec des matériaux insensibles à l'eau, soit avec des produits hydrofuges et anticorrosifs ;
- les **réseaux techniques** (eau, électricité) situés au rez-de-chaussée (sauf alimentation étanche de pompe submersible) devront être dotés de dispositifs de mise hors circuit automatique ou rétablis au-dessus de la cote de référence. Un dispositif manuel est également admis en cas d'occupation permanente des locaux. La mise hors circuit devra être effective en cas de montée des eaux ;
- les **citernes, cuves et fosses** devront être enterrées et lestées, ou surélevées au-dessus de la cote de référence. Le pétitionnaire doit prendre toutes les dispositions pour éviter l'introduction ou la sortie de substances inhérentes au stockage (cf. *Chapitre IV-1.2*) ;

- les **équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les appareils électroménagers** devront être placés, au-dessus de la cote de référence (ou mis en place dans des locaux étanches et résistants).

3.3.2. Constructions nouvelles

Les constructions et ouvrages futurs autorisés devront être réalisés selon les prescriptions suivantes :

- les **eaux de ruissellement et les eaux de toiture** devront être collectées et évacuées par l'intermédiaire de réseaux étanches jusqu'à un exutoire approprié et protégé contre l'érosion régressive. Pour rappel, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite ;
- pour tous projets **collectifs**, un dispositif de **collecte des eaux de ruissellement** (caniveaux, fossés...) doit être mis en place en sommet de talus pour empêcher la percolation des eaux directement dans les talus ; si nécessaire, un ouvrage de soutènement et son système de drainage devront être mis en place ;
- pour les **particuliers**, un dispositif de **collecte des eaux de ruissellement** (caniveaux, fossés...) est **recommandé** en sommet de talus pour empêcher la percolation des eaux directement dans les talus ; si nécessaire, un ouvrage de soutènement et son système de drainage pourront être mis en place ;
- les **équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les appareils électroménagers** devront être placés au-dessus de la cote de référence ou équipés de dispositifs d'étanchéité (ou mis en place dans des locaux étanches et résistants aux écoulements de submersion marine) ;
- des **matériaux insensibles à l'eau ou traités avec des produits hydrofuges ou anticorrosifs** devront être utilisés pour toute partie de construction située en dessous de la cote de référence ;
- toutes les constructions et installations doivent être fondées dans le sol de façon à résister à des **affouillements, tassements ou érosions localisés** ;
- les constructeurs devront prendre toutes les mesures nécessaires pour que les constructions et ouvrages résistent aux **forces exercées par les écoulements** ;
- les **citernes, cuves et fosses** devront être enterrées et lestées, ou surélevées au-dessus de la cote de référence. Le pétitionnaire doit prendre toutes les dispositions pour éviter l'introduction ou la sortie de substances inhérentes au stockage (cf. *Chapitre IV-1.2*)
- les **planchers et structures et les cuvelages éventuels**, doivent être dimensionnés pour résister à la pression hydrostatique ;
- toutes **installations fixes sensibles** tels qu'appareillages électriques et électroniques, moteurs, compresseurs, machineries d'ascenseur, appareils de production de chaleur ou d'énergie devront être implantés au-dessus de la cote de référence (ou mis en place dans des locaux étanches et résistants) ;
- pour les **travaux de construction** autorisés dans la zone, de type **infrastructures routières, ouvrages hydrauliques et de soutènements ou constructions/installations d'utilité publique**, des **études géotechniques et structurelles** préalables sont obligatoires. Réalisées par un expert ou un bureau d'études spécialisées, elles seront destinées à préciser les risques et la stabilité des ouvrages projetés. Les profondeurs de fondations, la conception des soutènements et la maîtrise des eaux seront notamment précisées par ces études.

2. Dispositions applicables en

ZONE ROUGE FONCÉ

03 NOV. 2021
COPIE

La **zone rouge foncé** est la zone où le risque est le plus fort et où le danger est maximal. C'est une zone exposée à l'aléa submersion marine, au choc mécanique des vagues ou à l'association de ces deux aléas. L'objectif de cette zone est de ne pas aggraver les risques, de pas augmenter la population et les biens exposés.

Principes généraux de réglementation sur la zone :

- Une reconstruction en zone rouge foncé : tout bâtiment détruit par le cyclone Irma ou par le dernier aléa cyclonique connu peut être reconstruit. Dans tous les autres cas, la règle de la construction nouvelle s'applique. Toutes reconstructions doit obligatoirement prévoir des mesures de réduction de la vulnérabilité et respecter la réglementation en matière d'urbanisme en cours. La réduction significative de vulnérabilité doit être justifiée par le biais d'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation d'études géotechniques et structurelles préalables et constatant que le projet prenne en compte ces conditions au stade de la conception en application de l'article 46-21 alinéa 5 du Code de l'urbanisme de la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin.
- Une nouvelle construction en zone rouge foncé : seule la construction d'infrastructure publique et d'infrastructure portuaire est autorisée.

2.1. Autorisations en zone rouge foncé

La liste ci-après décrit l'ensemble des constructions autorisées en zone rouge foncé, sous réserve :

- ✓ qu'elles n'accroissent pas les risques et leurs effets,
- ✓ qu'elles ne provoquent pas de nouveaux risques,
- ✓ et qu'il n'y ait pas d'augmentation de vulnérabilité des biens et activités existants et du nombre de personnes exposées.

Parmi les Constructions, ouvrages, travaux et aménagements :

- Sont autorisées les **reconstructions des bâtiments détruits** par le cyclone Irma ou par le dernier aléa cyclonique connu, selon les conditions suivantes :
 - ✓ qu'il ne s'agisse pas d'un établissement sensible (ERP de type R, J ou U)
 - ✓ qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et que ce soit sur la même unité foncière en privilégiant un éloignement du front de mer
 - ✓ qu'il n'y ait pas de changement de destination autre que celle allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. *lexique*)
 - ✓ qu'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert soit fournie, exigée en application de l'article 46-21 alinéa 5 du Code de l'urbanisme de la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin, afin de s'assurer de la réalisation d'études géotechniques et structurelles préalables et de la conformité du projet au stade conception avec ses prescriptions visant notamment à se prémunir du choc mécanique des vagues et des affouillements, dans l'objectif d'une réduction de la vulnérabilité

- ✓ que les lieux de sommeil soient à minima situés au-dessus de la cote de référence
 - ✓ que les prescriptions relatives aux règles de constructions, qu'elles soient générales ou particulières à la zone soient respectées
 - ✓ les démolitions – reconstructions de biens endommagés ou détruits par le cyclone Irma ou par le dernier aléa cyclonique connu sont également autorisées, dans le respect des prescriptions relatives aux règles de constructions, qu'elles soient générales ou particulières à la zone
- Sont autorisées les constructions d'**infrastructure publique et d'infrastructure portuaire**.
 - Sont autorisés les **travaux de réparation, d'entretien et de gestion courante des constructions et des installations** (les aménagements intérieurs, les traitements et ravalements de façade, les modifications d'aspect extérieur, les réfections et réparations de toitures). Les travaux autorisés devront se faire en respectant l'emprise au sol existante.
 - Sont autorisés les travaux strictement nécessaires à la **mise en sécurité des constructions recevant du public** et ceux destinés à améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, si aucune solution de délocalisation n'existe.
 - Sont autorisés les **travaux, ouvrages et aménagements** destinés à réduire les conséquences des différents risques recensés (travaux de lutte contre l'érosion, travaux de lutte contre la submersion marine, murs de soutènements, etc.) afin notamment de protéger des zones déjà construites ou aménagées. Ces travaux, ouvrages et aménagements pourront se faire :
 - ✓ pour les **particuliers** : dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble sous réserve de mener une étude technique préalable sur la dynamique littorale à l'échelle de la baie impactée et de fournir une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert, exigée en application de l'article 46-21 alinéa 5 du Code de l'urbanisme de la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin afin de s'assurer de la réalisation d'études géotechniques et structurelles préalables et de la conformité du projet au stade conception avec ses prescriptions ; et ce sans préjudice du droit des tiers ;
 - ✓ pour les **services publics** : sous réserve de mener une étude technique préalable sur la dynamique littorale à l'échelle de la baie impactée et de fournir une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert, exigée en application de l'article 46-21 alinéa 5 du Code de l'urbanisme de la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin afin de s'assurer de la réalisation d'études géotechniques et structurelles préalables et de la conformité du projet au stade conception avec ses prescriptions ; et ce sans préjudice du droit des tiers.
 - Sont autorisés les **équipements et bâtiments nécessaires au fonctionnement des infrastructures portuaires publiques**, dans le respect des prescriptions relatives aux règles de constructions, qu'elles soient générales ou particulières à la zone.
 - Sont autorisés les **postes de secours démontables et les équipements nécessitant la proximité de la mer** pour les activités nautiques et de pêche, sous condition d'assurer une transparence hydraulique.
 - Sont autorisées les **cales de halage** construites avec des dispositifs amovibles et démontables en cas de fortes houles et d'épisodes cycloniques.
 - Sont autorisés les **changements de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité** tel que défini dans le lexique, notamment les constructions dédiées à l'habitation et l'hébergement hôtelier pour en faire des constructions dédiées à d'autres activités sans lieux de sommeil.
 - Sont autorisés les **stationnements individuels** liés à un logement existant au niveau du terrain naturel, à condition de ne pas imperméabiliser le terrain naturel et sous réserve de ne pas faire obstacle aux écoulements.

- Sont autorisés les **stationnements collectifs** au niveau du terrain naturel, à condition de ne pas imperméabiliser le terrain naturel, sous réserve de ne pas faire obstacle aux écoulements et de signaler de manière efficace au public les risques de submersion marine. Les eaux provenant des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement (débourbeur, déshuileur) avant rejet dans le réseau des eaux pluviales.
- Sont autorisées les **clôtures**, sous réserve qu'elles soient ajourées sur la totalité de leur hauteur, c'est-à-dire qu'elles ne fassent pas obstacle à la submersion et qu'elles permettent une transparence hydraulique (les clôtures non ajourées sont donc formellement interdites).
- Est autorisée, l'**extension par surélévation** visant uniquement à la mise en sécurité des **bâtiments existants à vocation de lieux de sommeil**, sous condition de requalification du rez-de-chaussée dans une optique de réduction de la vulnérabilité des personnes (création d'une zone refuge), sans augmentation de la capacité d'hébergement, et ce sous condition de pérennité du bâtiment vis-à-vis du choc mécanique des vagues et des affouillements ; cette extension ne doit pas excéder 25 % de la surface plancher et est plafonnée à 50 m².
- Est autorisée, l'**extension par surélévation** visant uniquement à la mise en sécurité des **bâtiments existants à vocation de commerces et d'activités** (création d'une zone de stockage hors d'eau), sans changement de destination et ce sous condition de pérennité du bâtiment vis-à-vis du choc mécanique des vagues et des affouillements ; cette extension ne doit pas excéder 25 % de la surface plancher et est plafonnée à 50 m².
- Sont autorisés les **travaux sur les équipements et réseaux techniques privés** (eau, assainissement, électricité, télécommunication, etc.) à condition de mettre en œuvre des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux générés par les travaux et dans le respect des prescriptions générales ou particulières à la zone.
- Sont autorisées les **piscines creusées et les piscines hors-sol démontables**, à condition de respecter les mesures de sécurité destinées à prévenir les noyades et les cyclones (phénomènes de trous d'eau en cas de submersion notamment). Par exemple : balisage, plots inarrachables ou autres types de mesures. Les abris de piscines non démontables sont autorisés à condition d'assurer une transparence totale à l'écoulement de la submersion et de disposer d'un ancrage suffisant en cas de cyclone (cf. *Chapitre IV-1.3*).

Parmi les **Équipements et infrastructures publiques** :

- Sont autorisés les **travaux d'infrastructures, réseaux techniques** (eau, assainissement, électricité, télécommunication, etc.) et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services destinés au public, notamment les travaux de desserte routière ou piétonne, l'implantation de mobilier urbain à condition d'être ancré dans le sol, les travaux de création de transport en commun en site propre, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques et en avertisse le public par une signalisation efficace.
- Sont autorisées la création ou l'extension de **station d'épuration**, sous la condition qu'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert soit fournie, exigée en application de l'article 46-21 alinéa 5 du Code de l'urbanisme de la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin, afin de s'assurer de la réalisation d'une étude technique préalable et de la conformité du projet au stade conception avec ses prescriptions visant notamment à se prémunir du choc mécanique des vagues et des affouillements, et à protéger les équipements sensibles d'une station d'épuration en les installant au-dessus de la cote de référence.
- Sont autorisés les **postes de refoulement** liés à une station d'épuration.
- Sont autorisés les **locaux techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services destinés au public.

- Sont autorisés les **sanitaires publics**.
- Est autorisé, l'aménagement d'**espace collectif de loisirs** sous réserve que toutes les dispositions techniques relatives à la nature des risques soient prises dès la conception. Des panneaux d'information et de signalisation sur les risques destinés au public seront apposés.
- Est autorisé l'aménagement de **bassins de baignade non bâtis et démontables**, sous réserve que toutes les dispositions techniques relatives à la nature des risques soient prises dès la conception et qu'elles soient balisées par des plots inarrachables implantés ou visibles au-dessus de la cote de référence. Des panneaux d'information et de signalisation sur les risques destinés au public seront apposés. Les abris de piscines non démontables sont autorisés à condition d'assurer une transparence totale à l'écoulement de la submersion et de disposer d'un ancrage suffisant en cas de cyclone.
- Les **plantations d'arbres** sont autorisées à l'exclusion des arbres caractérisés par la fragilité de leurs enracinements (enracinements superficiels) qui risquent d'être emportés et créer des embâcles en cas de risque avéré. La plantation d'espèces endémiques locales est à privilégier (respect de l'arrêté du 20 octobre 2020 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire de Saint-Martin) ; en rappel, les espèces exotiques envahissantes sont prosrites (respect de l'arrêté du 30 novembre 2020 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire de Saint-Martin - interdiction de toutes activités portant sur des spécimens vivants.)

2.2. Interdictions en zone rouge foncé

De façon générale, sont interdits les travaux conduisant à augmenter la vulnérabilité, c'est-à-dire augmenter le nombre de biens ou de personnes exposées aux risques.

Plus précisément sont interdits tous travaux et aménagements, constructions et ouvrages, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient sauf ceux expressément autorisés au paragraphe « autorisation » (cf. 2.1).

2.3. Prescriptions relatives aux règles de construction de la zone rouge foncé

2.3.1. Constructions existantes

Tout aménagement, reconstruction et/ou réparation sur les constructions existantes devront être réalisés selon les prescriptions suivantes :

- les **menuiseries, portes, fenêtres** ainsi que tous les vantaux situés sous la cote de référence devront être constitués soit avec des matériaux insensibles à l'eau, soit avec des produits hydrofuges et anticorrosifs ;
- les **revêtements des sols et des murs, les protections thermiques et/ou phoniques** situés sous la cote de référence devront être constitués soit avec des matériaux insensibles à l'eau, soit avec des produits hydrofuges et anticorrosifs ;
- les **réseaux techniques** (eau, électricité) situés au rez-de-chaussée (sauf alimentation étanche de pompe submersible) devront être dotés de dispositifs de mise hors circuit automatique ou rétablis au-dessus de la cote de référence. Un dispositif manuel est également admis en cas d'occupation permanente des locaux ; la mise hors circuit devra être effective en cas de montée des eaux ;

- les **citernes, cuves et fosses** devront être enterrées et lestées, ou surélevées au-dessus de la cote de référence ; le pétitionnaire doit prendre toutes les dispositions pour éviter l'introduction ou la sortie de substances inhérentes au stockage (cf. Chapitre IV-1.2) ;
- les **équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les appareils électroménagers** devront être placés au-dessus de la cote de référence (ou mis en place dans des locaux étanches et résistants).

2.3.2. Constructions nouvelles

Les constructions et ouvrages futurs autorisés devront être réalisés selon les prescriptions suivantes :

- les **eaux de ruissellement et les eaux de toiture** devront être collectées et évacuées par l'intermédiaire de réseaux étanches jusqu'à un exutoire approprié et protégé contre l'érosion régressive ; pour rappel, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite ;
- pour tous projets **collectifs**, un dispositif de **collecte des eaux de ruissellement** (caniveaux, fossés...) doit être mis en place en sommet de talus pour empêcher la percolation des eaux directement dans les talus ; si nécessaire, un ouvrage de soutènement et son système de drainage devront être mis en place
- pour les **particuliers**, un dispositif de **collecte des eaux de ruissellement** (caniveaux, fossés...) est **recommandé** en sommet de talus pour empêcher la percolation des eaux directement dans les talus ; si nécessaire, un ouvrage de soutènement et son système de drainage pourront être mis en place ;
- les **équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les appareils électroménagers** devront être placés au-dessus de la cote de référence ou équipés de dispositifs d'étanchéité (ou mis en place dans des locaux étanches et résistants aux écoulements de submersion marine) ;
- des **matériaux insensibles à l'eau ou traités avec des produits hydrofuges ou anticorrosifs** devront être utilisés pour toute partie de construction située en dessous de la cote de référence ;
- toutes les constructions et installations doivent être fondées dans le sol de façon à résister à des **affouillements, tassements ou érosions localisés** ;
- les constructeurs devront prendre toutes les mesures nécessaires pour que les constructions et ouvrages résistent aux **forces exercées par les écoulements** ;
- les **citernes, cuves et fosses** devront être enterrées et lestées, ou surélevées au-dessus de la cote de référence. Le pétitionnaire doit prendre toutes les dispositions pour éviter l'introduction ou la sortie de substances inhérentes au stockage (cf. Chapitre IV-1.2)
- les **planchers et structures et les cuvelages éventuels**, doivent être dimensionnés pour résister à la pression hydrostatique ;
- toutes **installations fixes sensibles** tels qu'appareillages électriques et électroniques, moteurs, compresseurs, machineries d'ascenseur, appareils de production de chaleur ou d'énergie devront être implantés au-dessus de la cote de référence (ou mis en place dans des locaux étanches et résistants) ;
- pour les **travaux de construction** autorisés dans la zone, de type **infrastructures routières, ouvrages hydrauliques et de soutènements ou constructions/installations d'utilité publique**, des études géotechniques et structurelles préalables sont obligatoires. Réalisées par un expert ou un bureau d'études spécialisées, elles seront destinées à préciser les risques et la stabilité des ouvrages projetés. Les profondeurs de fondations, la conception des soutènements et la maîtrise des eaux seront notamment précisées par ces études.