



COLLECTIVITÉ DE
SAINT-MARTIN

CERTIFICAT D'URBANISME

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

Demande déposée le 07/05/2024

N° CU 971127 24 09190

Par : SCP MORTON & ASSOCIES
Demeurant à : 30 Rue DELGRES
97110 POINTE-A-PITRE
Propriétaire :
Sur un terrain sis à : Griselle, 97150 97150 SAINT MARTIN
Cadastré section AP529

Superficie : 873,00 m²

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 873,00 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 : UG

COS : 0,35

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)
	873,00	305,55			305,55

*(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 26/07/2024

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.

DELAYS 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 :

COLLECTIVITÉ DE SAINT-MARTIN
DELEGATION CADRE DE VIE ET TRANSITION ECOLOGIQUE
DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN ET HABITAT
 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 Fax : 0590 87 88 33- Site Internet : www.com-saint-martin.fr
 Email : datu@com-saint-martin.fr ; 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 971 127 94 09 190
 Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie

Cachet de la mairie et signature du receveur

le 07/05/2024

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

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 Indicatif 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 :

Localité : SAINT MARTIN

Code postal : 9 7 1 5 0

4.2 Références cadastrales^[1] :

^[1] Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4 :

Préfixe : 0 0 0 Section : AP Numéro : 0 5 2 9

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 3154m²

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 1 9 / 0 4 / 2 0 2 4



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.

Département :
GUADELOUPE

Commune :
SAINT MARTIN

Section : AP
Feuille : 000 AP 01

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

Date d'édition : 19/04/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

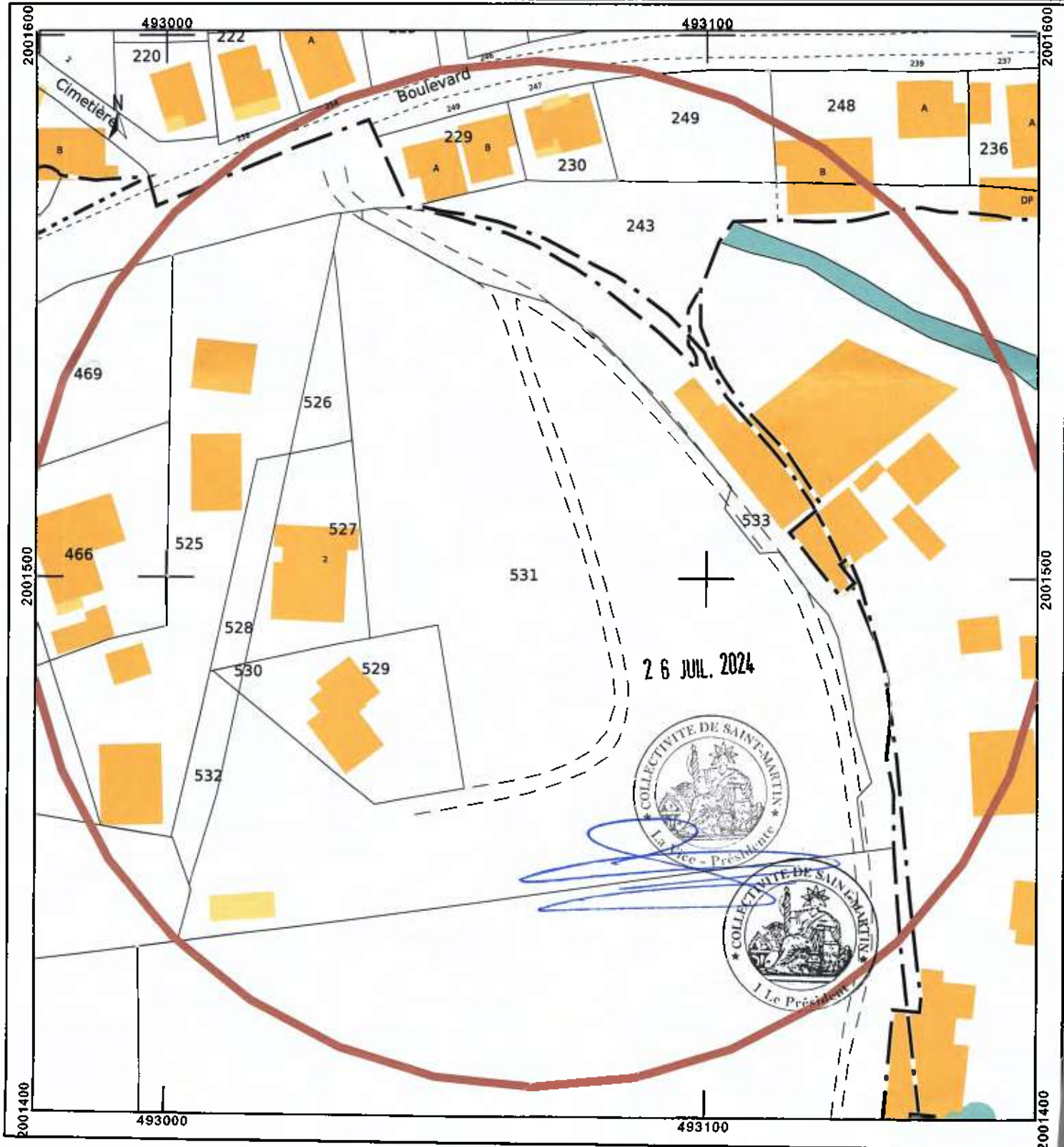
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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
slp.sud-basse-terre@dgi.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



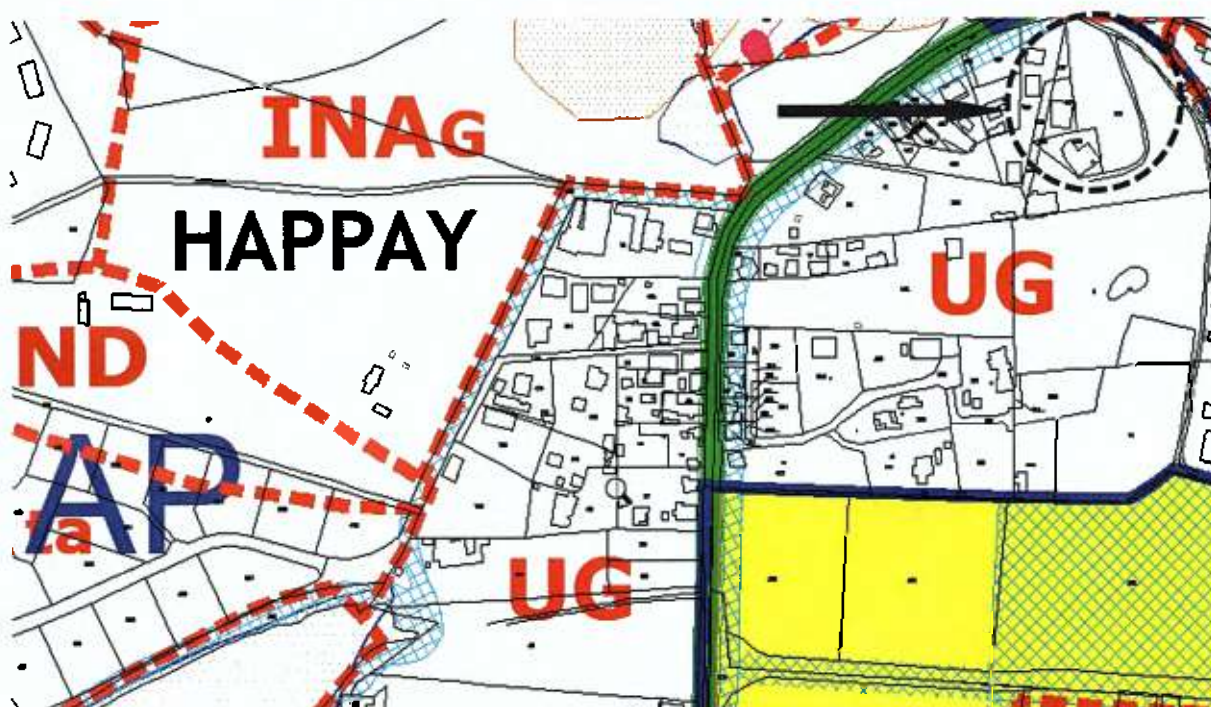
EXTRAIT du Plan d'Occupation de Sols

REFERENCE PARCELLE :

Section : AP n° 529

EXTRAIT du PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE

Zone UG



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
- Arrêté Biotope (Conservatoire du littoral)

Fait à Saint-Martin, le 26 JUL. 2024



19 DEC. 2021



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 Huîtres ;
- 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.

19 DEC. 2021



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 SIELLES 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 caravaning.
3. Les carrières.
4. Les affouillements ou exhaussements du sol, suivis ou non de construction sauf impératif 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.

19 DEC. 2021



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°.

19 DEC. 2021

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.

19 DEC. 2021



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

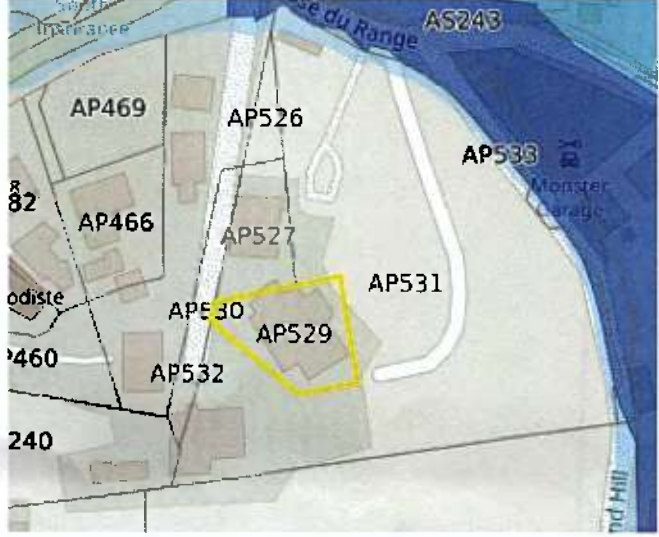
Sans objet.

EXTRAIT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

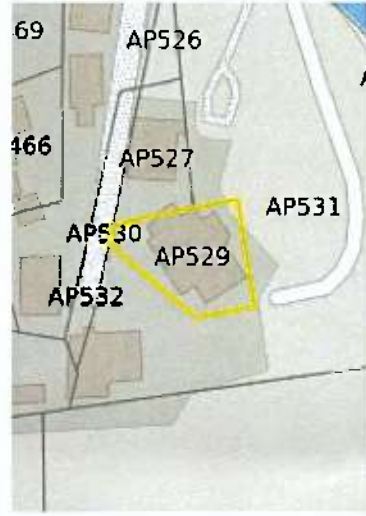
Arrêté préfectoral n° 2011/009/PREF/STMD du 10 février 2011 - Arrêté n° 2021-252 du 3 novembre 2021 portant approbation de la révision du plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), aléa cyclonique (submersion marine et choc mécanique des vagues) de la Collectivité d'Outre-mer de Saint-Martin

Etat des risques concernant la(les) parcelle(s) cadastrée(s) section AP n° 529

PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE



PZR 2011








PZR 2021

CONTRAINTES




ZONES INCONSTRUCTIBLES

-  Aléa houle cyclonique fort (impact direct)
-  Aléa mouvement de terrain fort
-  Aléa inondation torrentielle fort




ZONES CONSTRUCTIBLES SOUS PRESCRIPTION

-  Zones soumises à aménagement global
 -  Zones soumises à opération d'aménagement préalable
 -  Zones soumises à prescriptions individuelles particulières et/ou collectives
 -  Zones soumises à prescriptions individuelles particulières
 -  Zones soumises aux dispositions communes à l'ensemble du territoire
- 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

Zone non concernée par la révision PZR 2021

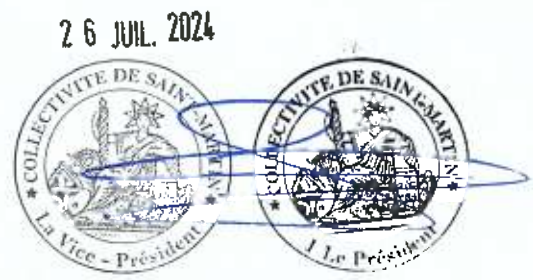
-  Contraintes faibles
-  Contraintes moyennes
-  Contraintes fortes
-  Contraintes très fortes

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

Considéré comme négligeable

ALEAS réglementaire	
Aléa inondation	considéré comme négligeable
Aléa Sismique	considéré comme négligeable
Aléa Liquéfaction	considéré comme négligeable
Aléa Mouvement de Terrain	considéré comme négligeable
Couleur réglementaire	blanc



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

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

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

CHAPITRE I – REGLEMENTATION DES PROJETS NOUVEAUX

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

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

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

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

1.2.1 - Dispositions générales

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

1.2.2 - Mouvement sismique de calcul

- Le territoire de la collectivité d'outre mer de Saint-Martin n'a pas fait l'objet de microzonage sismique. Pour le dimensionnement des structures, le constructeur utilisera le spectre de réponse normalisé correspondant au site et à la classe du bâtiment à construire.
- La prise en compte des effets de site liés à la topographie ne donne lieu à aucune prescription autre que les dispositions prévues par les règles de construction parasismique. Il appartient aux maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre de faire toutes vérifications utiles au stade des projets.

1.2.3 - Exigences de comportement des bâtiments de classe D

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

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

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

CHAPITRE II – MESURES RELATIVES AUX BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

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

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

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

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

- 3 ans pour les bâtiments, équipements et ouvrages de classe C ou D au sens de l'arrêté du 29 mai 1997, ainsi que les établissements ou installations relevant de la catégorie à risque spécial ;
- 3 ans pour les bâtiments des établissements scolaires qui sont destinés à l'accueil ou l'hébergement des enfants et des élèves (salles de cours, de classe, de TP, internats) ;
- 3 ans pour les bâtiments des établissements destinés à l'accueil des enfants en âge préscolaire (crèches parentales et municipales) ;

- 3 ans pour les éléments ponctuels et linéaires des réseaux d'Alimentation en Eau Potable (A.E.P.) et d'assainissement ;
- 5 ans pour les établissements recevant du public (ERP) de 4ème catégorie ;
- 5 ans pour les bâtiments d'habitation collective comportant plus de deux niveaux habitables, ainsi que pour les bâtiments à usage de bureaux dont l'effectif est compris entre 50 et 300 personnes.

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

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

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

Article 2.2 - Mesures relatives aux travaux

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

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

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

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

Article 3.1 - Elaboration du DICRIM et du Plan de Sauvegarde

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

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

La mesure suivante est définie et incombe à la collectivité d'outre mer :

- Elaborer les déclinaisons au niveau du Territoire des Plan de Secours Spécialisés Cyclone (PSS Cyclone), et Plan de Secours Spécialisé Séismes (PSS Séisme).

Article 3.3 - Gestion des eaux pluviales

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

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

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

- Il est rappelé que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), en vigueur, opposable à l'Etat, aux collectivités locales et aux établissements

publics, impose notamment la réalisation de schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et des travaux visant à prévenir les risques d'inondation.

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

➤-En revanche, les ravines appartiennent aux propriétaires riverains. Ceux ci sont alors chargés d'en assurer l'entretien afin de maintenir le bon écoulement des eaux. Les propriétaires riverains doivent également entretenir les berges, à minima par élagage et recépage de la végétation.

A défaut, la collectivité pourra se substituer aux propriétaires.

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

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