

MARIE BALMAYER
Commissaire de Justice
13 Rue de la République
BP 205
97104 BASSE-TERRE Cedex
Tél : 05.90.81.27.84
Fax : 05.90.81.40.09
Tél constat : 06.90.59.30.03

PREMIERE EXPEDITION



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Dressé à la demande de :

Me Marie-Agnès DUMOULIN, ès qualité de mandataire judiciaire au
, domiciliée
7 rue du Morne Ninine La Marina, 97190 GOSIER

COUT DE L'ACTE	
Décret 2020-179 du 28.02.2020 - Arrêté du 28.02.2020 fixant les tarifs réglementés des Commissaires de Justice	
Emolument Art. R444-3 C. Com	282.72
Frais de déplacement art.444-49	54.00
<hr/>	
Total HT	336.72
TGCA à 4%	13.47
Lettre annexe 4-8 C.Com	1.80
<hr/>	
Total TTC	351.99

Marie BALMAYER
Commissaire de Justice
13 Rue de la République
BP 205
97104 BASSE-TERRE Cedex
Tél : 05 90 81 27 84
Fax : 05 90 81 40 09
Tél spécial Constat : 06.90.59.30.03

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Dressé L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT DEUX MARS

A la demande de :



Me Marie-Agnès DUMOULIN. ès qualité de mandataire judiciaire au
, domiciliée
7 rue du Morne Ninine La Marina, 97190 GOSIER

Pour qui domicile est élu au cabinet de Mes MORTON & ASSOCIES, 30
Rue Delgrès, 97110 POINTE-A-PITRE, Société Civile Professionnelle
d'avocats agissant par ses associés, Avocat au Barreau Départemental de la
Guadeloupe.

Agissant en vertu d'une requête aux fins de saisie vente d'un bien
immobilier aux enchères publiques en date du 21 janvier 2022 et d'une
ordonnance l'y autorisant rendue par le Tribunal Mixte de Commerce de
POINTE A PITRE en date du 13 juin 2022.

Procédant conformément aux dispositions du dixième de l'article R
321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et des articles R 322-1,
R 322-2, R 322-3 et R 322-10 dudit Code, à l'effet de recueillir les
renseignements nécessaires à la rédaction du cahier des conditions de
vente de l'immeuble ci-après désigné.

**Je, Marie BALMAYER Commissaire de Justice près le Tribunal Judiciaire
de BASSE-TERRE, y demeurant 13 Rue de la République, soussignée.**

Me suis transportée au Bureau du Cadastre et sur les lieux à Saint-Martin
(97150) à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée du bien qui
y est situé

Appartenant à :

dont la requérante se propose de poursuivre l'expropriation en la forme légale.

La saisie porte sur les biens et droits immobiliers de quatre terrains en bord de mer à 97150 SAINT-MARTIN, Section Griselle, en bord d'étang Chevrise cadastrés comme suit :

- 1- AW 107 pour une surface de 1420 m²
- 2- AW 108 pour une surface de 1156 m²
- 3- AW 109 pour une surface de 1515 m²
- 4- AW 110 pour une surface de 1608 m²

Concernant le syndic de copropriété, j'ai interrogé la société IMMO DOM – 5 Lot Résidence Le lambi – Concordia – 97150 SAINT-MARTIN, qui indique être l'ASL de MONT VERNON 1 et me déclare que
est redevable de la somme de 48101.98 euros au titre des charges.

J'emprunte la rue de Mont Vernon 1 puis je bifurque sur la droite, en empruntant une rue après la Résidence Horizon Vert et je me retrouve face aux quatre terrains.

Il n'y a aucune construction sur les parcelles qui sont recouvertes d'arbres, d'arbustes et de végétation.

Les terrains ne sont pas délimités ni clôturés.

Il est possible d'en faire le tour en empruntant un chemin carrossable.

En partant sud, les terrains ainsi que le chemin carrossable bordent l'Etang de Chevrise.

Photographies n° 1 à 28

Les parcelles relèvent des plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) en vigueur dans la Collectivité de Saint-Martin qui sont les suivants :

Plan de Prévention des Risques cyclonique

Plan de Prévention des Risques Multirisques (inondation, mouvement de terrain, sismique)

Plan de Prévention des Risques cyclonique approuvés (en vigueur-2021) – Collectivité de Saint-Martin

Le PPRN pour l'aléa cyclonique (submersion marine et choc mécanique des vagues) de la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin a été établi

conformément aux dispositions législatives par arrêté n° 2021-252 du 3 novembre 2021.

Il met à jour le PPRN 2011 pour l'aléa cyclonique uniquement (le PPRN 2011 reste en vigueur pour les autres aléas).

Les aléas naturels pris en compte par le PPR 2011 concernent les phénomènes suivants :

Les inondations ;

Les mouvements de terrain ;

Les séismes et les effets qui en découlent : effets de site topographiques ou liés à la nature du sol, liquéfaction, mouvements de terrain ;

Les cyclones et leurs effets (vents, surcotes marines, houles).

Le PPR 2011 reste en vigueur excepté pour l'aléa cyclonique mis à jour en novembre 2021.

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès verbal de description auquel j'ai annexé copies de l'extrait du plan cadastral, une vue aérienne Géoportail, le certificat d'urbanisme délivré par la Collectivité de Saint-Martin concernant les parcelles AW 107, AW 108, AW 109 et AW 110, l'arrêté n° 2021-252 du 3 novembre 2021, le plan d'aléa cyclonique approuvé par l'arrêté n° 2021-252 du 03/11/2021, le plan de zonage réglementaire approuvé par l'arrêté n° 2021-252 du 03/11/2021, le plan de l'aléa inondation, le plan de l'aléa sismique, le plan de l'aléa liquéfaction, le plan de l'aléa mouvements de terrain et vingt huit photographies des lieux pour servir et valoir ce que de droit à mon requérant.



Marie BALMAYER
Commissaire de Justice

Département :
GUADELOUPE

Commune :
SAINT MARTIN

Section : AW
Feuille : 000 AW 01

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

Date d'édition : 10/04/2023
(fuseau horaire de Paris)

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

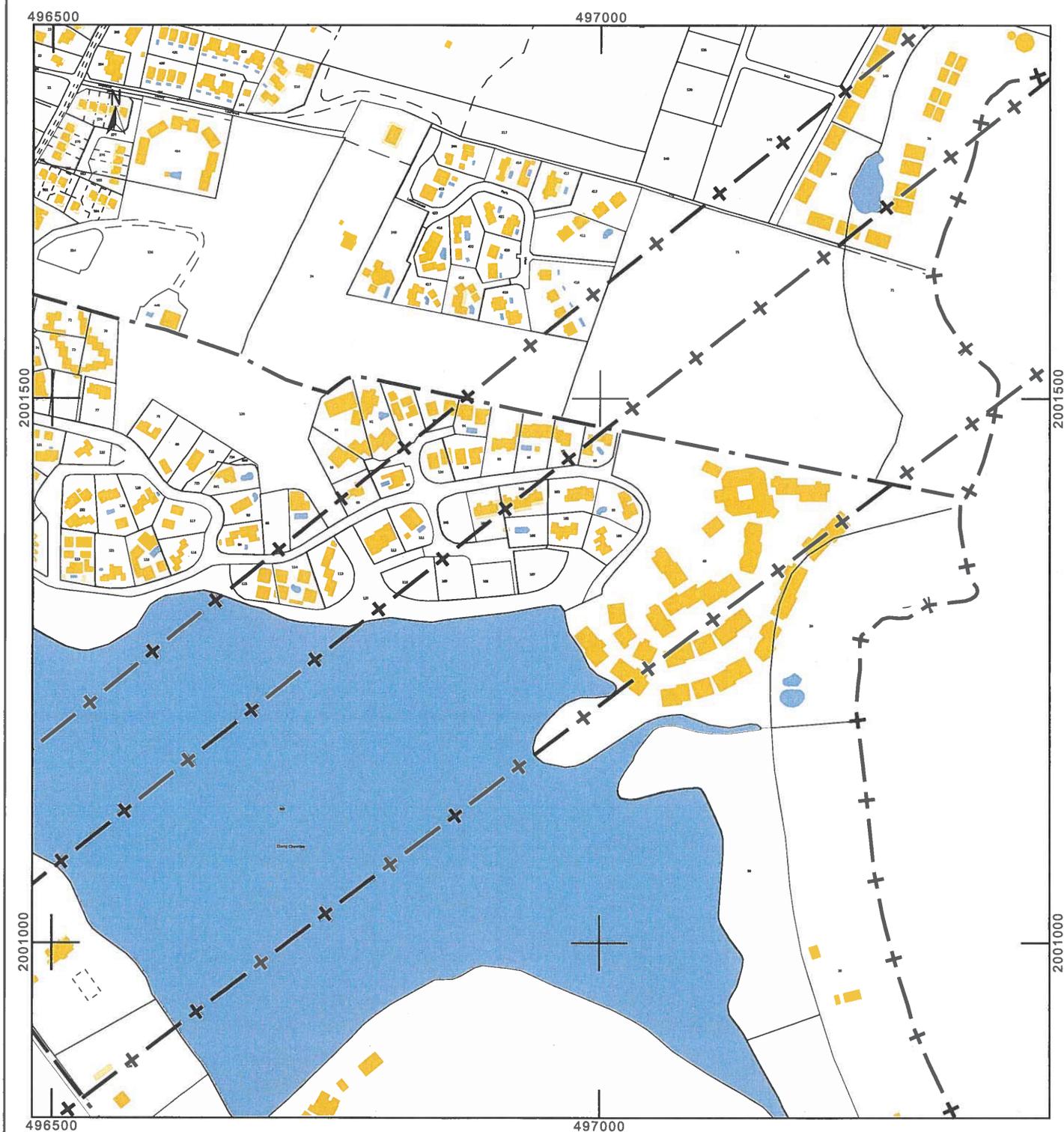
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

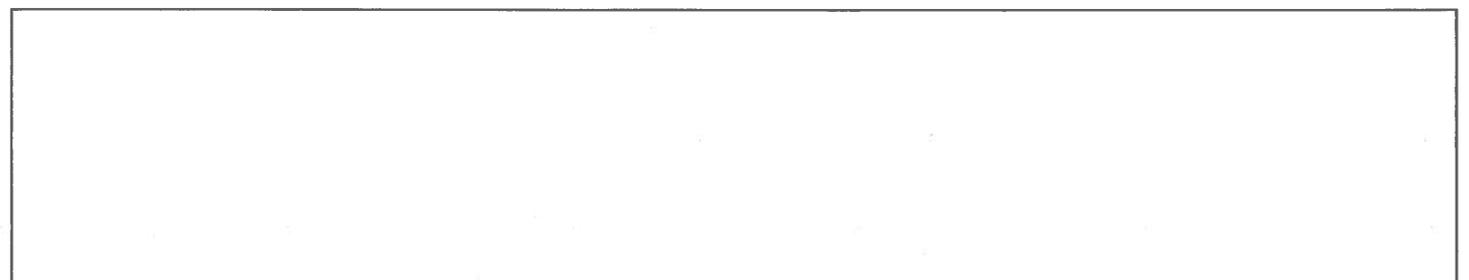
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







COLLECTIVITÉ DE
SAINT-MARTIN

CERTIFICAT D'URBANISME

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

Demande déposée le 29/11/2022

N° CU 971127 22 09547

Par : SCP MORTON & ASSOCIES représentée par MORTON Louis-Raphael
Demeurant à : 30 rue Dekgres
LA VILLE
97110 POINTE-A-PITRE
Propriétaire:
Sur un terrain sis à : RUE DU MONT VERNON, 97150 SAINT MARTIN
Cadastré section AW107

Superficie : 1420,00 m²

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 1420,00 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 en parti 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.

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

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

Zone : UGa

COS : 0,25

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

Terrains	Superficie	Surface de Plancher susceptible d'être édifiée (1)	Surface de Plancher des bâtiments existants (2)	Constructibilité résiduelle	Maxi. reconstruc. si démolition (3)
	1420,00	355,00			355,00

*(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'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 30/12/2022

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

Bernadette DAVIS

Par délégation du Président

Le Directeur général des Services
Monsieur Albert HOLL**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 94 1 1 27 22 09 544
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 vente par adjudication

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 Raison sociale
SCP MORTON & ASSOCIES SCP

N° SIRET Type de société (SA, SCI...)
3 2 1 9 8 7 2 7 3 0 0 0 3 4 SCP D'AVOCATS

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom Prénom
MORTON Louis-Raphaël

3 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 30 Voie : rue DELGRES

Lieu-dit : LA VILLE

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 : 9107 Voie : rue du Mont Vernon

Lieu-dit : _____

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 W Numéro : 0 1 0 7

Superficie totale du terrain (en m²) : 1420M²

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"/>		

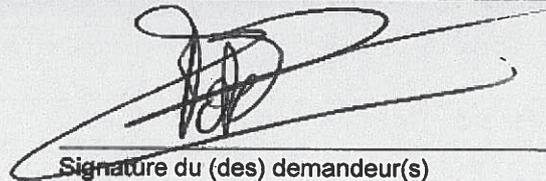
Observations :

6 Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À POINTE-À-PITRE

Fait le 2 / 2 / 1 / 1 / 2 / 0 / 2 / 2



Signature du (des) demandeur(s)

⚠ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

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

Vous devrez produire :

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

Références cadastrales : fiche complémentaire

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

Préfixe : 0 0 0 Section : A W Numéro : 0 1 0 8 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 1156M²

Préfixe : 0 0 0 Section : A W Numéro : 0 1 0 9 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 1515M²

Préfixe : 0 0 0 Section : A W Numéro : 0 1 1 0 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 1608M²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Superficie totale du terrain (en m²) : _____

Note descriptive succincte du projet

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

Description sommaire de l'opération projetée

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

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

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

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

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

Traitements des données à caractère personnel

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

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

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

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

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

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

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère de la transition écologique, 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 de la transition écologique, 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 de la transition écologique

Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales

À l'attention du Délégué à la protection des données

SG/DAJ/AJAG1-2

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

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]	<p>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.</p> <p>Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.</p>	<p>Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rappeler l'adresse du terrain - Représenter les voies d'accès au terrain ; - Représenter des points de repère. <p>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.</p>
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)	<p>Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.</p>	<p>Elle précise selon les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.	<p>Il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.</p>	<p>Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.</p>

Département :
GUADELOUPE

Commune :
SAINT MARTIN

Section : AW
Feuille : 000 AW 01

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

Date d'édition : 22/11/2022
(fuseau horaire de Paris)

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

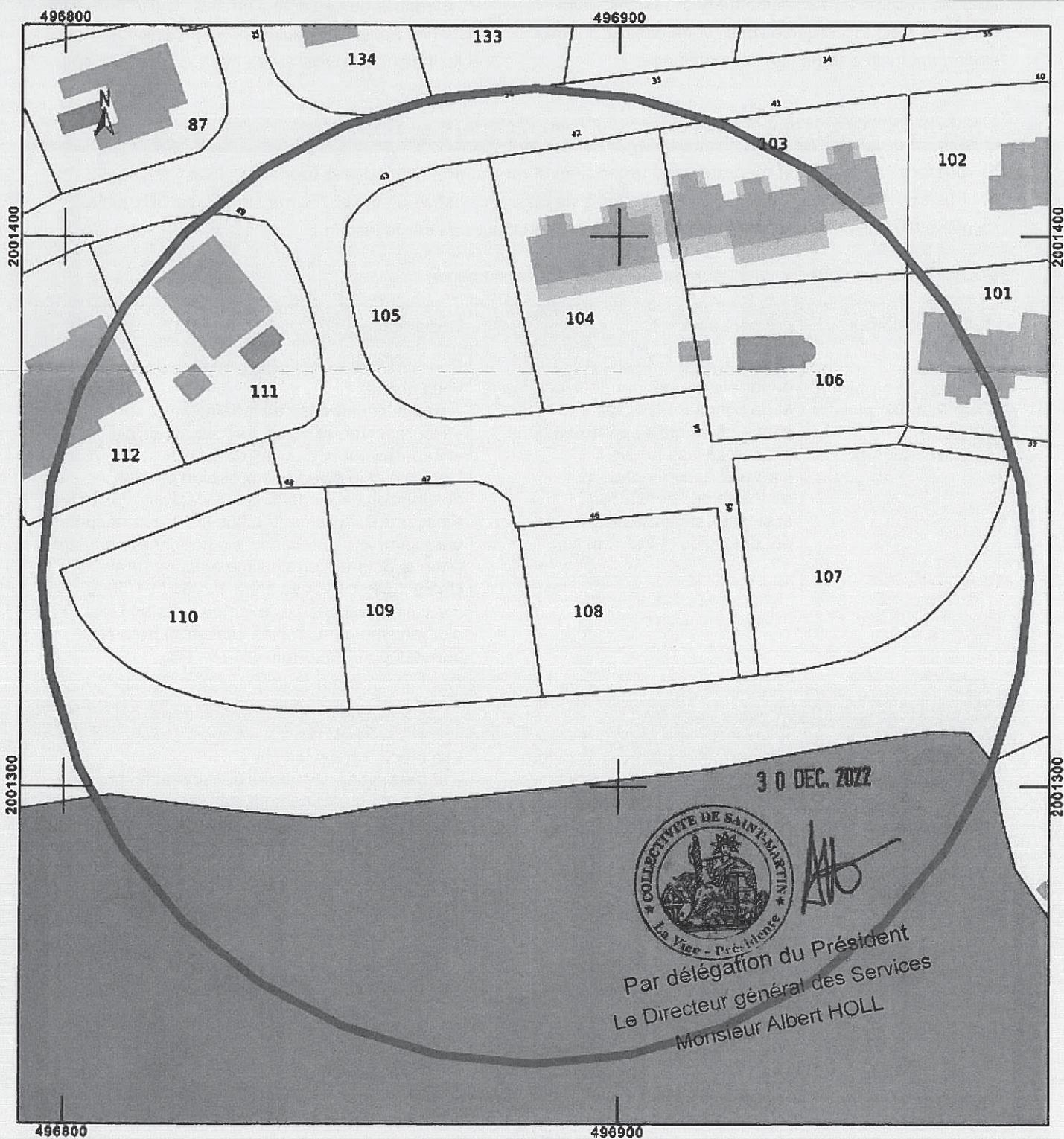
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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



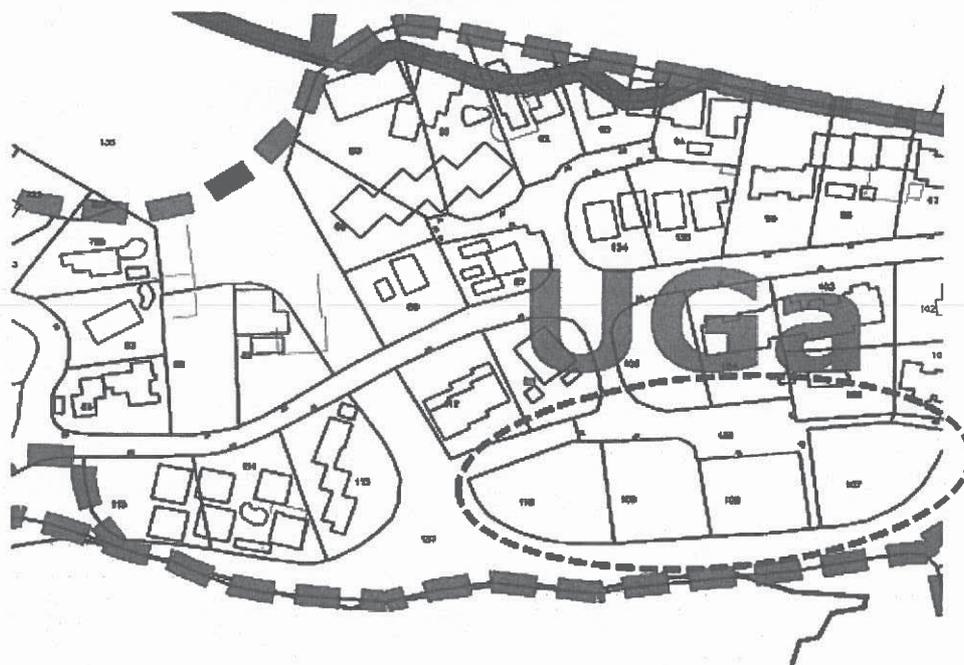
EXTRAIT du Plan d'Occupation de Sols

REFERENCE PARCELLE :

Section : AW n° 108-109-110

EXTRAIT du PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE

Zone UGa



DOCUMENT NON CERTIFIÉ
transmis pour information

Légende

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

Fait à Saint-Martin, le 30 DEC. 2022



Par délégation du Président
Le Directeur général des Services
Monsieur Albert HOLL



79 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 SI ELLES RESPECTENT CERTAINES CONDITIONS.**
 1. Les installations non classées qui ne seront pas susceptibles du fait de leur activité de créer des nuisances inadmissibles pour le voisinage (poussière, bruits, fumées, odeurs ...).
 2. Les extensions des installations visées à l'article UG 2 suivant, notamment de stations-services ne seront autorisées que s'il en résulte une diminution significative des nuisances.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

INTERDICTIONS

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

SONT NOTAMMENT INTERDITS :

1. Les Installations classées soumises à autorisation autres que les stations-services.
2. Les installations de camping et de 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.

19 DEC. 2021



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.

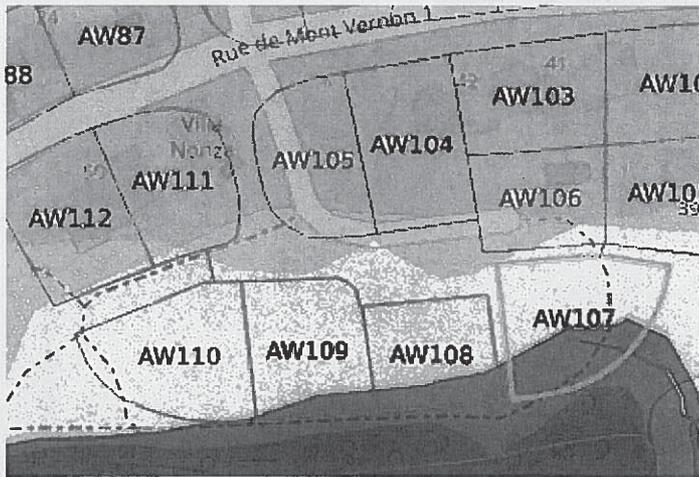
EXTRAIT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

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

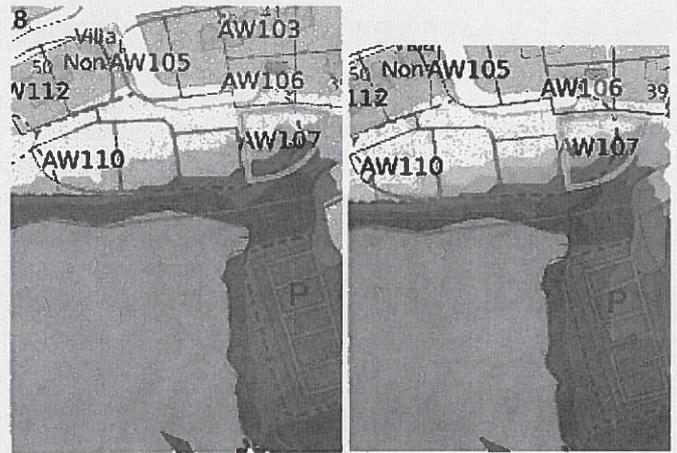
Etat des risques concernant la(les) parcelle(s) cadastrée(s) section

AW n° 107 ; 108 ; 109 ; 110

PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE



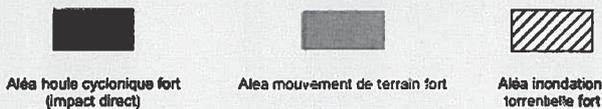
PZR 2011



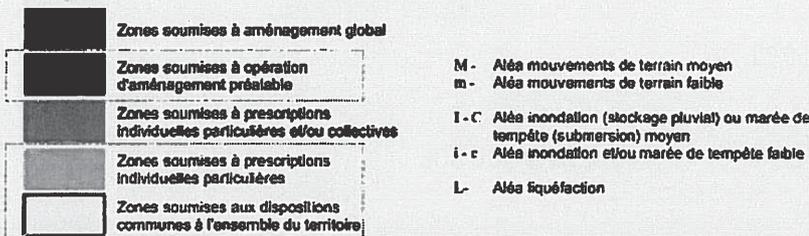
PZR 2021

CONTRAINTES

ZONES INCONSTRUCTIBLES



ZONES CONSTRUCTIBLES SOUS PRESCRIPTION

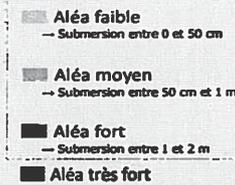


Zone non concernée par la révision PZR 2021



ALÉA CYCLONIQUE

Submersion marine et choc mécanique des vagues



Aléa inondation	considéré comme négligeable	Aléa inondation	considéré comme négligeable	Aléa inondation	considéré comme négligeable
Aléa Sismique	considéré comme négligeable	Aléa Sismique	considéré comme négligeable	Aléa Sismique	considéré comme négligeable
Aléa Liquéfaction	considéré comme négligeable	Aléa Liquéfaction	considéré comme négligeable	Aléa Liquéfaction	considéré comme négligeable
Aléa Mouvement de Terrain	considéré comme négligeable	Aléa Mouvement de Terrain	considéré comme négligeable	Aléa Mouvement de Terrain	considéré comme négligeable
Couleur réglementaire	blanc	Couleur réglementaire	bleu clair	Couleur réglementaire	bleu foncé

ALEAS

30 DEC. 2022

Le Directeur Général des Services
Monsieur Albert HOLL

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 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 proscrites (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 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. 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

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 (déboureur, 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 proscrites (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

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.



**PRÉFET
DE SAINT-BARTHÉLEMY
ET DE SAINT-MARTIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement de Guadeloupe
UT DEAL de Saint-Barthélemy
et de Saint-Martin**

**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**

Le représentant de l'État dans les collectivités
de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin

- Vu** la loi organique n°2007-223 du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles à l'Outre-mer ;
- Vu** la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;
- Vu** la loi n°2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile relative à la prévention des risques de toute nature, l'information et l'alerte des populations ainsi que la protection des personnes, des biens et de l'environnement contre les accidents, les sinistres et les catastrophes ;
- Vu** le code de l'environnement notamment les articles, L. 562-1 à L. 562-8-1 et les articles R. 562-1 à R. 562-10 relatifs aux plans de prévention des risques naturels prévisibles ;
- Vu** le code de l'urbanisme de la collectivité de Saint-Martin notamment les articles 11-1, 11-5, 13-2, 13-37 et 46-21 ;
- Vu** le code de la construction et de l'habitation notamment les articles R. 862-1 à R. 862-9 ;
- Vu** le code des assurances notamment l'article L. 125-1 alinéa 3 ;
- Vu** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
- Vu** le décret n°2011-765 du 28 juin 2011 relatif à la procédure d'élaboration, de révision et de modification des plans de prévention des risques naturels prévisibles ;
- Vu** le décret du Président de la République du 22 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Alexandre ROCHATTE , en qualité de Préfet de la région Guadeloupe, Préfet de la Guadeloupe, et représentant de l'État dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin ;
- Vu** le décret du Président de la République du 25 novembre 2020 portant nomination de Monsieur Serge GOUTEYRON en qualité de Préfet délégué auprès du représentant de l'État dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin ;

- Vu** l'arrêté préfectoral n°2019-157 du 12 mars 2019 portant prescription de la révision du plan de prévention des risques naturels (PPRN) prévisibles de la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n°2019-218 du 6 août 2019 portant application par anticipation de la révision du plan de prévention des risques naturels (PPRN) prévisibles de la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n°2021-191 du 25 août 2021 portant ouverture d'une enquête publique complémentaire au titre des articles L. 123-14, R. 123-9 à R. 123-12 et R. 123-23 du code de l'environnement, sur le projet de révision du plan de prévention des risques (PPRN) de la collectivité de Saint-Martin présentée par la DEAL Guadeloupe, Unité territoriale de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin ;
- Vu** l'avis du conseil exécutif en date du 17 juillet 2019 ;
- Vu** l'avis du conseil territorial du 27 octobre 2021 ;
- Vu** l'avis de la commission d'enquête, en date du 25 octobre 2021 au projet soumis à l'enquête publique complémentaire qui s'est déroulée du 13 septembre 2021 au 27 septembre 2021 ;

Considérant qu'il convient de mettre en œuvre des dispositions destinées notamment à maîtriser l'urbanisation dans les zones à risques, à assurer la sécurité des personnes et des biens, à réduire la vulnérabilité des biens existants ;

Considérant que la connaissance de nouvelles données sur la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin justifie la révision du plan de prévention des risques naturels ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRÊTE

Article 1^{er} - La révision de l'aléa cyclonique (submersion marine et choc mécanique des vagues) du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) pour la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin est approuvée.

Article 2 - Le plan de prévention des risques naturels annexé au présent arrêté comporte les éléments suivants :

- un rapport de présentation ;
- le règlement ;
- une carte de l'aléa cyclonique (submersion marine et choc mécanique des vagues) révisé ;
- une carte du plan de zonage réglementaire.

Article 3 - En application de l'article L. 562-4 du code de l'environnement, le plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé vaut servitude d'utilité publique.

Il est annexé au document d'urbanisme par le président de la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin conformément à l'article 13-37 du code de l'urbanisme de la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin.

Article 4 - Une copie du présent arrêté est affichée pendant au moins un mois à partir de la date de réception de sa notification à l'hôtel de la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin. Le président de la collectivité établira un certificat attestant de la réalisation de cette formalité.

Une mention informant de l'approbation du PPRN de la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin est insérée dans un journal diffusé sur le territoire.

Article 5 - Cette révision approuvée du plan de prévention des risques naturels prévisibles est tenue à la disposition du public aux jours ouvrables et aux heures habituelles d'ouverture des bureaux :

- à l'hôtel de la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin ;
- à la préfecture de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin : il est publié sur le site internet <http://www.saint-barth-saint-martin.gouv.fr/> et au sein de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Guadeloupe, unité territoriale de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin (DEAL de la Guadeloupe – UT SBSM).

Article 6 - Le secrétaire général de la préfecture, le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement, le président de la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin.

 Le Préfet,
Serge GOUTEYRON

03 NOV. 2021

Délais et voies de recours –

La légalité de la présente décision peut être contestée par toute personne ayant intérêt à agir, dans les deux mois qui suivent la date de sa notification ou de sa publication. A cet effet, cette personne peut saisir le tribunal administratif de Basse-Terre d'un recours contentieux. Elle peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le ministre compétent. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme des deux mois vaut rejet implicite.

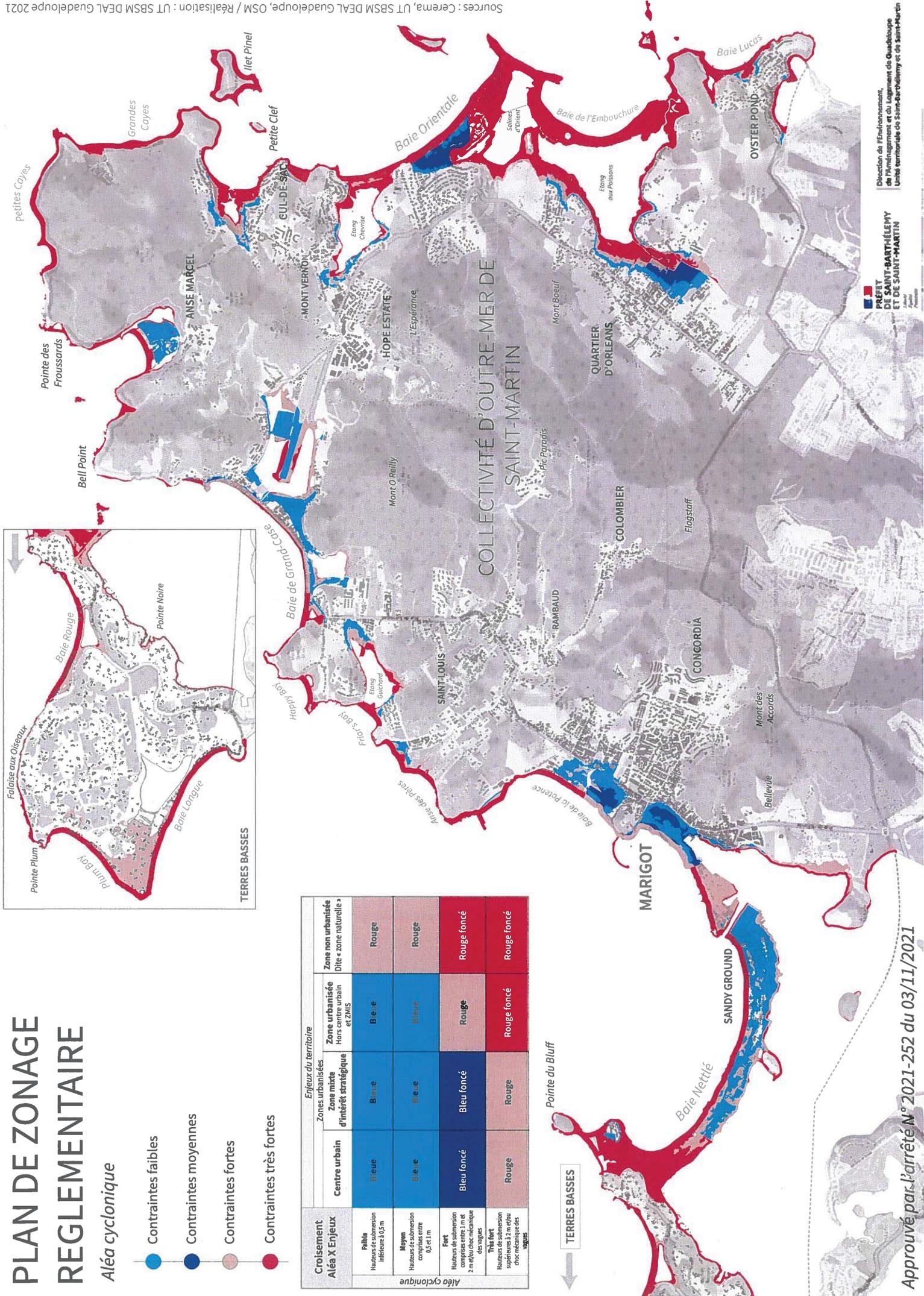
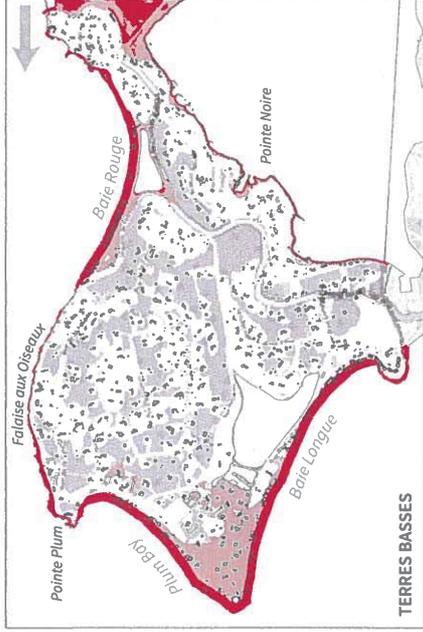
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE

Aléa cyclonique

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

Croisement Aléa X Enjeux	Enjeux du territoire			Zone non urbanisée Dite « zone naturelle »
	Centre urbain	Zones urbanisées Zone mixte d'intérêt stratégique	Zone urbanisée Hors centre urbain et ZMS	
Pillage Hauteurs de submersion inférieures à 0,5 m	Bleue	Bleue	Bleue	Rouge
Moyen Hauteurs de submersion comprises entre 0,5 et 1 m	Bleue	Bleue	Bleue	Rouge
Fert Hauteurs de submersion comprises entre 1 m et 2 m et/ou choc mécanique des vagues	Bleu foncé	Bleu foncé	Rouge	Rouge foncé
Très fort Hauteurs de submersion supérieures à 2 m et/ou choc mécanique des vagues	Rouge	Rouge	Rouge foncé	Rouge foncé



Sources : Cerema, UT SBSM DEAL Guadeloupe, OSM / Réalisation : UT SBSM DEAL Guadeloupe 2021

Direction de l'Équipement,
de l'Urbanisme et du Logement de Guadeloupe
Unité territoriale de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin

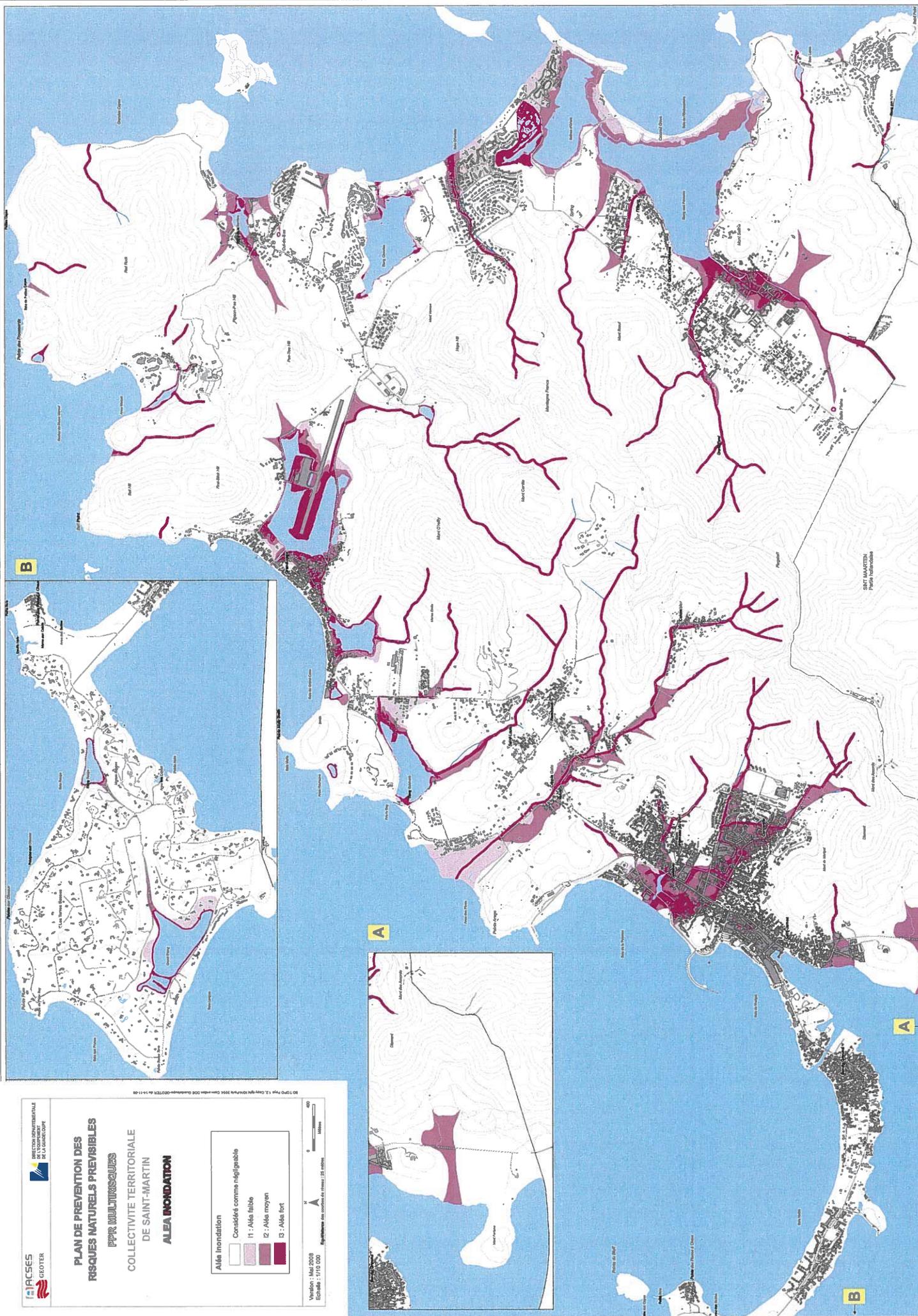
PRÉFET
DE SAINT-BARTHELEMY
ET DE SAINT-MARTIN

Approuvé par l'arrêté N° 2021-252 du 03/11/2021

**PLAN DE PREVENTION DES
 RISQUES NATURELS PREVISIBLES**
PPPR MULTIRISQUES
**COLLECTIVITE TERRITORIALE
 DE SAINT-MARTIN**
ALÉA INONDATION

Aléa Inondation	
	Considéré comme négligeable
	I1 : Aléa faible
	I2 : Aléa moyen
	I3 : Aléa fort

Version : Mai 2008
 Echelle : 1/10 000
 Répartition des surfaces en mètres carrés : 28 200m²





**PLAN DE PREVENTION DES
RISQUES NATURELS PREVISIBLES**
PPR MULTIRISQUES
COLLECTIVITE TERRITORIALE
DE SAINT-MARTIN
ALEA SISMIQUE

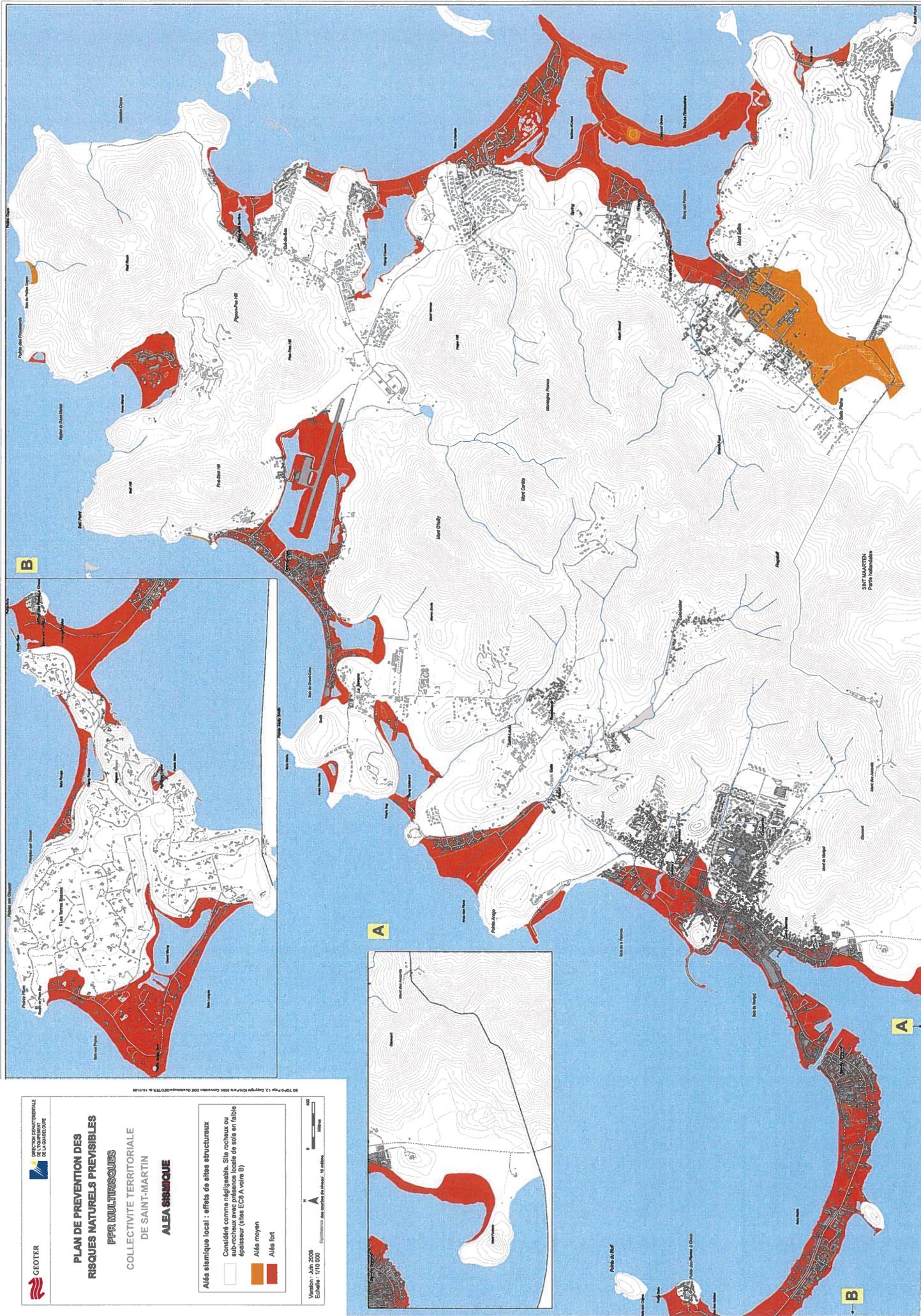
Aleas sismique local : effets de sites structureux

□ Coordonné, comme admissible, Site rocheux ou sub-rocheux avec présence locale de sols en faible épaisseur (elles ECG A voire B)

■ Aleas moyen

■ Aleas fort

Version : Juin 2009
Echelle : 1/10 000
Exploitation des données de base : 30 000



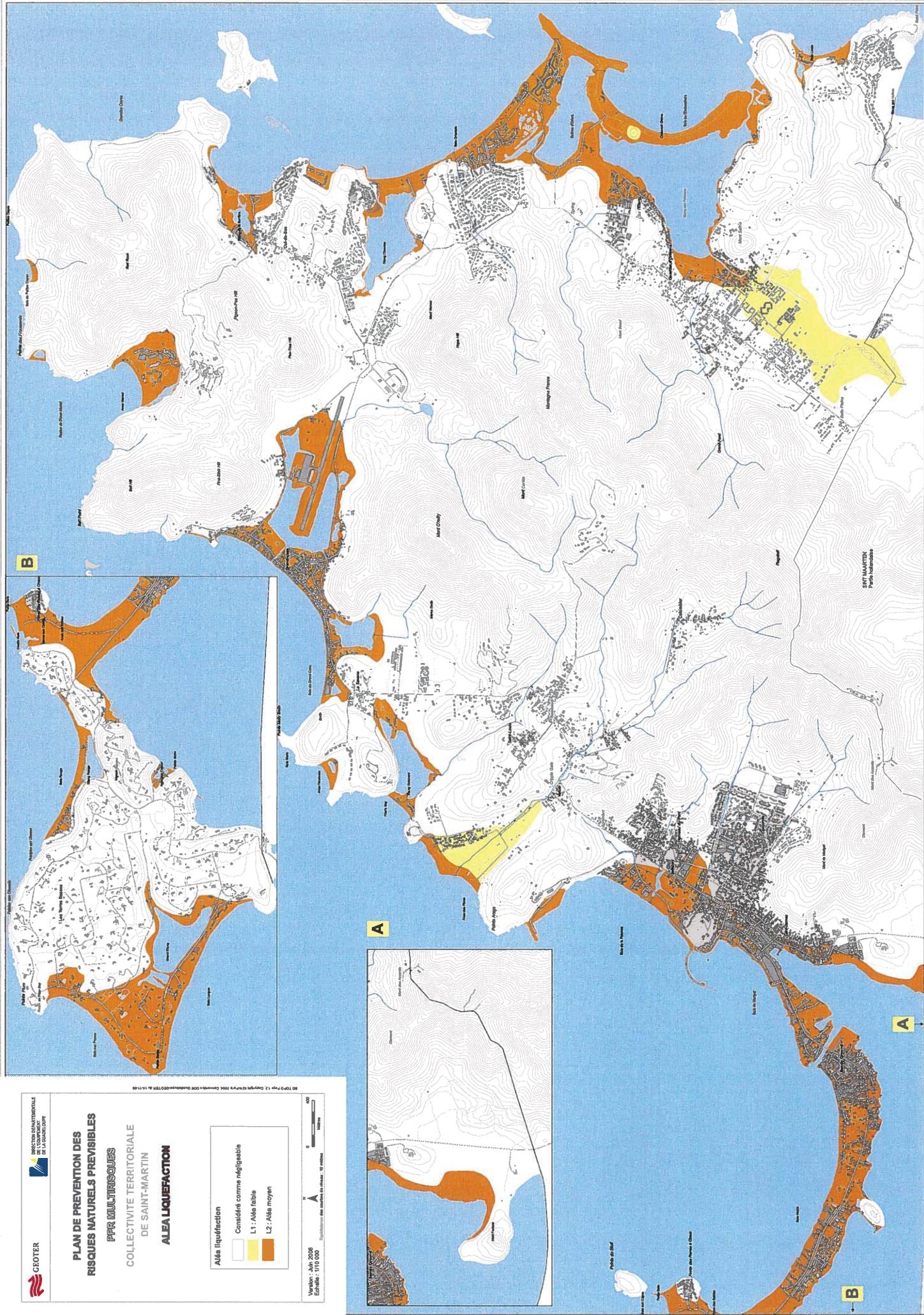


PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES
PPR MULTIRISQUES
COLLECTIVITE TERRITORIALE DE SAINT-MARTIN
ALEA LIQUEFACTION

Aleas liquéfaction

	Considérés comme négligeables
	L1 : Alea faible
	L2 : Alea moyen

Version : Juin 2008
 Échelle : 1/11 000
 Informations des cartes de base : 1/50 000



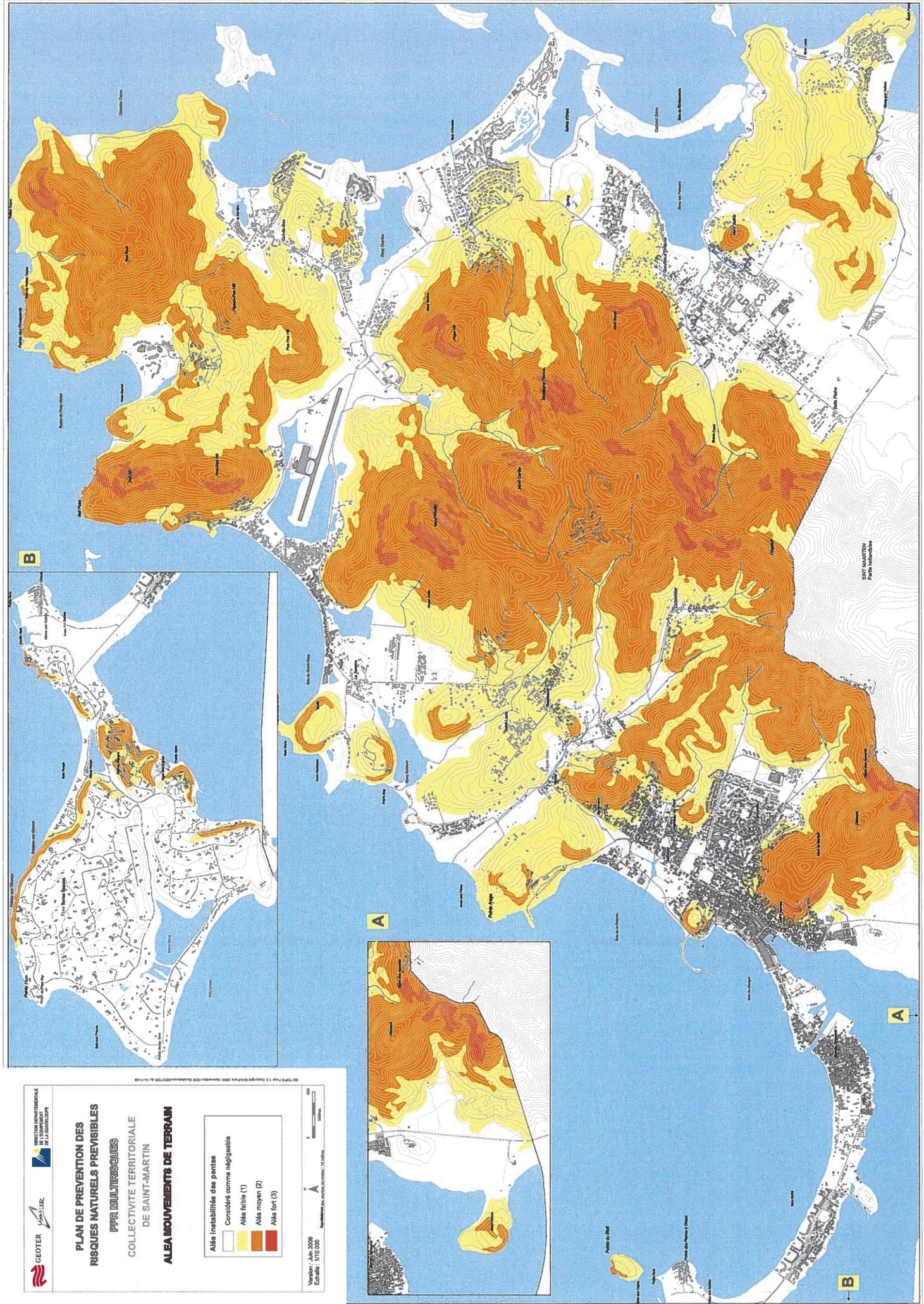
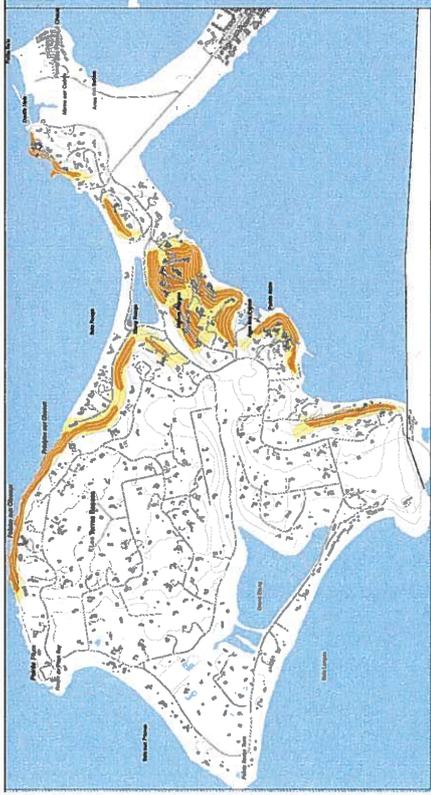
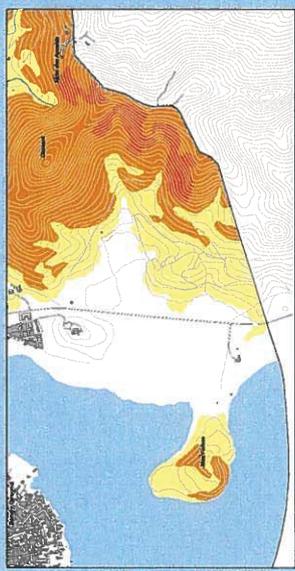




PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES
PPR MULTIRISQUES
COLLECTIVITE TERRITORIALE DE SAINT-MARTIN
ALZA MOUVEMENTS DE TERRAIN

	Alza instabilité des pentes
	Considéré comme négligeable
	Alza faible (1)
	Alza moyen (2)
	Alza fort (3)

Version : 1/16/2010
 Echelle : 1/10 000
 Révisé par : [unreadable]





1.JPG



2.JPG





3.JPG



4.JPG





5.JPG



6.JPG





7.JPG



8.JPG



9.JPG



10.JPG



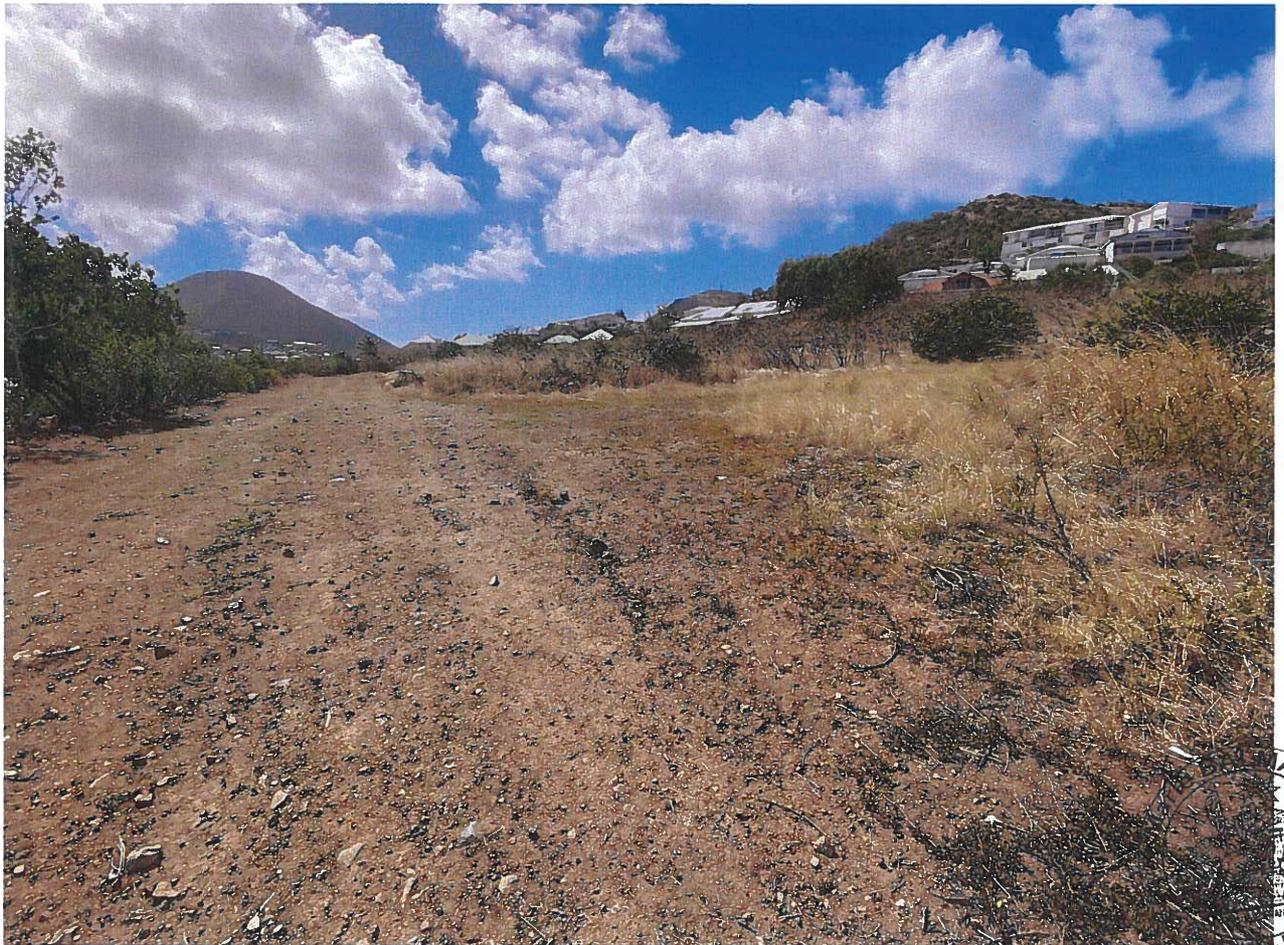


11.JPG



12.JPG





13.JPG



14.JPG





15.JPG



16.JPG

