



## Plan d'Occupation des Sols

### MODIFICATION

Prescrite par arrêté n°354-2017  
du 22 décembre 2017

## RAPPORT DE PRESENTATION

# SOMMAIRE

1. Préambule
2. Modification n°1 : Règlement du POS
3. Modification n° 2 : Secteur de Grand-Case
4. Modification n° 3 : Secteur de Bellevue
5. Modification n° 4 : Secteur de Saint-Louis / Rambaud

## PREAMBULE

Le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Saint-Martin, approuvé le 28 mars 2002, a fait l'objet d'une révision simplifiée et de plusieurs procédures de modification.

Il n'a ainsi fait l'objet que d'adaptations mineures, insuffisantes à répondre aux besoins actuels en matière d'urbanisation et de développement économique du territoire.

Pour affirmer les nouvelles ambitions concernant le développement économique et urbain et l'aménagement du territoire, afin de mieux orienter les dynamiques qui s'y expriment, la collectivité de Saint-Martin acté, par délibération du Conseil Territorial n°2017-11-09 du 15 novembre 2017, l'élaboration du Plan d'Aménagement et de développement de saint Martin.

Dans l'attente de l'aboutissement de cette démarche, qui fera l'objet d'une forte consultation de la population, la Collectivité souhaite mettre en oeuvre une modification du Plan d'Occupation des Sols et permettre une première évolution réglementaire, propre à favoriser le développement économique et l'émergence des projets publics ainsi qu'à corriger ou préciser des éléments du règlement du POS.

## MODIFICATION 1

### **I. Règlement du POS**

Le règlement du POS est maintenant ancien et n'est plus adapté aux besoins actuels du territoire, notamment en matière de développement économique ou d'implantation des équipements publics.

Il comporte par ailleurs des erreurs de rédaction et des incohérences qu'il convient de corriger

Enfin, il contient encore des références législatives (code de l'urbanisme par exemple) qui doivent être mises à jour du fait de l'évolution des réglementations (code de l'urbanisme de Saint-Martin).

### **II. Nature des modifications**

#### **Modifications de portée générale**

- Remplacement du terme « commune » par le terme « collectivité »
- Remplacement de références législatives ou techniques obsolètes (code de l'urbanisme national, réglementation parasismique)
- Mise en cohérence de la rédaction des articles relatifs à la hauteur des constructions.  
La rédaction actuelle présente deux notions (hauteur de façade et hauteur à l'égout de toiture), ce qui complique l'application du règlement ; il est donc proposé de ne garder qu'une notion (hauteur à l'égout de toiture).  
Enlèvement de précisions inutiles (par exemple R+1+C.....)  
Présentation similaire des règles pour l'ensemble des zones
- Amélioration du droit à construire pour les équipements d'intérêt collectifs et des services publics (règles de hauteur et de toiture).
- Augmentation du taux de toiture horizontale de 30 à 50 %

#### **Zone UA**

- Modification de la règle sur le recul de la construction par rapport aux emprises publiques (article UA6) afin de moins impacter le domaine privé et être plus cohérent avec la réalité de l'urbanisation actuelle
- Simplification des règles de mitoyenneté (article UA7), inadaptées à un secteur centre-ville
- Augmentation de l'emprise au sol à 100% (article UA9), plus logique avec un secteur de centre-ville
- Hauteur autorisée à 18 mètres à l'égout de toiture pour les hôtels et équipements publics, pour favoriser notamment la reprise économique (article UA10)
- Augmentation du Cos à 6 (article UA14), plus logique avec un secteur de centre-ville

### **Zone UH**

- Autorisation de toiture horizontale pour l'ensemble des bâtiments, afin de faciliter la reconstruction et l'évolution vers des bâtiments plus résilients dans ce zonage à vocation d'habitat collectif.

### **Zone UP**

- Précision de la hauteur autorisée entre l'égout de toiture et faitage, absente à ce jour

### **Zone UT**

- Augmentation à 12 mètres de la hauteur à l'égout de toiture pour les hôtels, afin de favoriser la reprise économique.

### **Zone UX**

De manière générale, il est proposé de conserver une unique zone Ux (élimination de la sous-zone UXa) en gardant les règles les plus favorables au développement économique.

Par ailleurs :

- Enlèvement d'un article UX2 erroné, qui interdit les constructions autorisées à l'article UX1
- Autorisation des toitures horizontales
- Augmentation du Cos à 2.1 pour faciliter le développement économique

### **Zone IINA**

Les zones IINA sont des secteurs de réserve foncière à moyen/long terme, du fait notamment de l'absence de réflexion d'aménagement ou de réseaux, dans lesquelles les constructions ne sont généralement pas autorisées sans modification du document d'urbanisme ; elles n'ont donc pas matière à avoir des règles particulières.

Il est par ailleurs proposé (cf. modification 2) de reclasser l'ensemble de la sous-zone IINAx.

De fait, il est proposé d'enlever toutes les règles superflues qui peuvent laisser croire que la zone est constructible en l'état.

Seuls les équipements de services publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourraient être implantés dans la zone.

## MODIFICATION 2

### **I. Situation de la zone**

La zone IINAx est un secteur d'urbanisation future dédiée à l'activité aéroportuaire et plus particulièrement au projet de développement de l'aéroport de Grand Case.

### **II. Objet de la modification**

La Collectivité maîtrise le foncier nécessaire au développement du projet aéroportuaire.

Il n'y a donc plus lieu de maintenir le secteur en réserve foncière dédiée ; c'est pourquoi il est proposé de reclasser l'ensemble du secteur.

### **IV. Nature des modifications**

L'évolution du zonage introduite par le présent dossier de modification concerne l'ensemble de la zone actuellement classée IINAx.

- Sur la partie concernée par le projet aéroportuaire, ainsi que sur une zone destinée au déplacement d'activités actuellement implantées sur les terrains destinés à celui-ci, il est proposé de classer la zone en INAX (zone urbanisable à court/moyen terme destinée aux activités économiques/artisanales/industrielles).
- Une partie de la parcelle AV61 est proposée pour être reclassée en zone INAug, afin d'avoir une découpe de zone plus cohérente ; en effet, une partie de cette parcelle est déjà classée au POS en INAug.

## **MODIFICATION 3**

### **I. Situation de la zone**

Les terrains concernés par la modification couvrent une superficie d'environ 3.3 hectares. Ils se situent dans le secteur de Bellevue.

Le site accueille une zone à vocation commerciale et artisanale.

### **II. Objet de la modification**

Afin de simplifier le zonage en réduisant le nombre de zones/sous-zones, il est proposé de reclasser la zone UXa en zone UX simple.

## MODIFICATION 4

### **I. Situation de la zone**

Développée sur près de hectares, la zone Ug de Saint Louis/Rambaud /Crippe Gate/Morne Valois

### **II. Objet de la modification**

La zone de saint Louis/Rambaud/Crippe est un secteur d'habitat traditionnel qu'il est proposé de sauvegarder en le reclassant dans un zonage au règlement plus protecteur.

### **IV. Nature des modifications**

Il est proposé de reclasser une partie de la zone (environ 8.9 hectares) en zone UGp, qui comprend déjà le village de Colombier.

Les différences induites par ce reclassement en matière de règlement sont :

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