

MODIFICATION N°1

PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT DU POS

Éléments enlevés inscrits en rouge/barré

Éléments ajoutés inscrits en bleu

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
DE LA ~~COMMUNE~~ COLLECTIVITE DE SAINT-MARTIN

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la ~~Commune~~ Collectivité de SAINT-MARTIN.

ARTICLE 2 : PORTE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARDD'AUTRES LEGISLATION RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire ~~communal~~:

~~1) Les articles L 111.9, L 111.10, L 421.4, R 111.2, R 111.3.2, R 111.4 2, R 111.15, R 111.21 du Code de l'Urbanisme.~~

- 1) ~~2)~~ Les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux/territoriaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.
- 2) ~~3)~~ Les servitudes d'utilités publiques mentionnées à l'annexe du plan.
- 3) ~~4)~~ Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
 - a) Le Permis de Construire
 - b) Les Lotissements
 - c) Les Périmètres sensibles

ARTICLES 3: DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques. Les zones urbaines sont :

- 1) UA : Marigot Centre
- 2) UB : Marigot et abords immédiats, Grand-Case et Orléans
- 3) UC : Orléans, abords de Marigot et Sandy-Ground
- 4) UG : Cul de Sac et abords de Marigot, Quartier d'Orléans et de Grand-Case
- 5) UP : Zones portuaires, Marina de Marigot, Galisbay
- 6) UT : Zone touristique
- 7) UX : Zone d'activité industrielle ou artisanale ainsi que d'activité aéroportuaire

Les zones naturelles sont :

- 1) INA : Urbanisation future à vocation d'habitation
- 2) IINA : Urbanisation future ~~sous forme de ZAC, ainsi que l'extension de l'aéroport de Grand-Case~~
- 3) NB : Habitat diffus
- 4) NC : Zone agricole
- 5) ND : Protection de la nature

ARTICLE 4: ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou des constructions, ~~la nécessité d'améliorer la résilience des constructions face aux phénomènes de risque naturel suivantes ...~~

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : ZONES DE RISQUES

Le territoire de la Collectivité est situé dans une zone de sismicité n° ~~3.5~~ (sismicité forte). En conséquence, ~~les ERD de la 1ère à la 4ème catégorie et tous les bâtiments d'habitation doivent se conformer aux règles parasismiques PS 1 969 révisées 1982,~~ toutes les constructions relevant des catégories II à IV sont soumises à l'application des normes EN1998-1 : 2004 – Eurocode 8 applicables ou aux règles forfaitaires simplifiées pour les maisons individuelles. Il s'ensuit que pour toute construction ~~comportant plus de deux niveaux~~ les règles du DTU doivent être respectées.

ARTICLE 6 : OUVRAGES TECHNIQUES

En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages techniques d'intérêt public tels que pylône de ligne électrique, antenne etc., ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15 des différentes zones.

~~Ces ouvrages techniques sont autorisés dans l'ensemble des zones du POS.~~

ARTICLE 7: RAPPEL DE PROCEDURE

- 1) L'édification des clôtures est soumise à l'autorisation (article ~~42.2~~ ~~L441.2~~)
- 2) Les constructions, installations et les travaux divers sont soumis ~~à l'autorisation prévue aux autorisations prévues aux articles 42.1 à 42.14 du code de l'urbanisme de St Martin~~
- 3) Les démolitions doivent être soumises a permis de démolir en application de l'article ~~L430.2~~ ~~42.15~~ du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

.....

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

1- Les constructions sont implantées à 2 m minimum de l'emprise ~~des voies et espaces publics. Les constructions seront construites tout en aménageant le long des rues un recul permettant aux piétons de circuler à l'abri des intempéries et de la circulation des véhicules. Ce recul doit être recouvert par une véranda sur toute la longueur de la façade~~ de la chaussée, ou à l'alignement des bâtiments voisins. Des dérogations pourront être admises au cas par cas en fonction de la configuration de la trame urbaine.

2 - ~~Le retrait de 2 m est porté à 2.50 m sur la rue de Hollande de l'entrée de Marigot depuis Bellevue jusqu'à la rue de la République, avec retour sur la rue de Concordia.~~

~~3~~— Les constructions sont implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport au rivage, dans la zone UA de Morne Rond, la distance est portée à 18 mètres.

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

1- Les constructions peuvent être édifiées en mitoyenneté par rapport aux limites séparatrices aboutissant aux voies et emprises publiques. ~~Cette mitoyenneté latérale est autorisée sur une profondeur maximale de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul. Au-delà de ces 15 mètres, les règles de prospect édictées à l'article UA 7.2 s'appliquent. Une dérogation pourra être autorisée.~~

2- En fond de parcelle et sur les autres limites, si la construction n'est pas en mitoyenneté, les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

~~3~~——— En ce qui concerne la zone de Morne Rond, la construction sera implantée obligatoirement à 10 mètres des limites séparatrices.

~~4~~——— Dans le cas d'une unité foncière d'angle : la construction en mitoyenneté est autorisée sur une profondeur de 15 m par rapport à chaque voie au-delà de ces 15 mètres de prospect édictées à l'article UA 7.2 s'appliquent.

.....

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à ~~90~~ 100% à l'exception de la zone UA de Morne Rond depuis le cimetière ou l'emprise est de 40 %.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur ~~d'une façade~~ 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 maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture, en zone UA~~R+2+C~~,

3 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture, ~~et à 18 mètres pour les établissements hôteliers, les équipements d'intérêt collectif et les services publics.~~

4 - La hauteur mesurée entre l'égout de toiture et la ligne de faitage ne doit pas dépasser 7 mètres ~~soit deux niveaux de comble.~~

5 - Dans le cas où 2/3 de l'emprise au sol du bâtiment en rez-de-chaussée est affecté au stationnement des véhicules non clos avec une hauteur sous plafond de 2 mètres, une surface équivalente du bâtiment sera admise à une hauteur de 12 mètres à l'égout de toiture ~~soit R+3+c~~ : dans ce cas cette partie doit être une toiture terrasse. ~~Les gardes-corps de la partie garage et toiture terrasse seront agrémentés par des bacs à fleurs édifiés sur toute façade.~~

~~4 – Dans le cas de parcelle située à l'intersection de deux voies d'emprises différentes de gabarit appliqué à la voie la plus importante pourra s'appliquer à l'autre voie sur une profondeur de 15 mètres maximum.~~

ARTICLE UA 11- ASPECT DES CONSTRUCTIONS

.....

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 fixée à 8° minimum.

Les toitures pourront compter des parties horizontales ou à faible pente à condition que leur surface n'excède pas ~~30~~ 50% de la surface totale des couvertures en protection horizontale.

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

.....

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à ~~2~~ 6. ~~Il est rappelé que les dispositions de l'article L 112 du Code d'Urbanisme relatif au plafond légal de densité (P.L.D) sont applicables pour tout C.O.S supérieur à 1.~~

.....

CHAPITRE III

DISPOSTIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

.....

ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur ~~d'une façade~~ 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 maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture, ~~R+1+e~~ et à 10 pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

3 - ~~Toutefois,~~ La hauteur mesurée entre l'égout de toiture et la ligne de faîtage ne doit pas dépasser 6 mètres, ~~soit deux niveaux en combles.~~

4 - Dans le cas ou une partie du bâtiment est affectée au stationnement de véhicules avec une hauteur sous plafond ne dépassant pas deux mètres, une surface équivalente du bâtiment sera admise à une hauteur de 9 mètres à l'égout de toitures. ~~Soit R+2+comble.~~

~~Si la partie du bâtiment affecté au stationnement se trouve à l'étage les gardes corps seront réalisés par des bacs.~~

ARTICLE UB 11-ASPECT DES CONSTRUCTIONS

.....

Les toitures

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

Les toitures pourront compter des parties horizontales ou à faible pente à condition que leur surface n'excède pas ~~30~~ 50% de la surface totale des couvertures en protection horizontale.

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

.....

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

.....

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1- Une unité foncière est constructible à condition d'avoir une superficie minimale de 300 m² et une largeur minimale de façade sur rue de 15 mètres.

2- ~~Pour le secteur UCa l'unité foncière est constructible à condition d'avoir une superficie minimale de 450 m².~~

~~3-~~ Toutefois pour les unités foncières existantes avant le 20 décembre 1983 date de l'approbation du P.O.S, il n'est pas fixé de superficie minimale de constructibilité.

.....

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur ~~d'une façade~~ 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 de l'égout de toiture, ~~soit R+1+C~~ et à 9 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

~~3 -~~ Toutefois, La hauteur mesurée entre l'égout de toiture et la ligne de faîtage ne doit pas dépasser 6 mètres, ~~soit deux niveaux en combles.~~

ARTICLE UC 11- ASPECT DES CONSTRUCTIONS

.....

Les toitures

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

L'inclinaison des pentes des galeries est fixée à 8° minimum.

Les toitures pourront compter des parties horizontales ou à faible pente à condition que leur surface n'excède pas ~~30~~ 50% de la surface totale des couvertures en protection horizontale.

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

.....

CHAPITRE V

DISPOSITTONS APPLICABLES A LA ZONE UG

.....

CARACTERE DE LA ZONE

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 de Cul de sac, au Morne Valois au Mont de Marigot ~~et à Rambaud~~. Ce secteur se caractérise par un habitat peu dense ;
- Le secteur UGp, qui correspond notamment à colombier, Saint Louis et Rambaud. ;

.....

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur ~~d'une façade~~ 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, ~~R+1+C, toutefois,~~
- 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

.....

Les toitures

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

Les toitures pourront compter des parties horizontales ou à faible pente à condition que leur surface n'excède pas ~~30~~ 50% de la surface totale des couvertures en protection horizontale.

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

.....

CHAPITRE VI

DISPOSITONS APPLICABLES A LA ZONE UH

.....

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur ~~d'une façade~~ 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

3 - Pour les logements sociaux, les équipements d'intérêt collectif et les services publics la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture, ~~soit R+2+C~~. La hauteur peut être portée à 11mètres pour 50 % de l'emprise au sol des bâtiments.

3 - ~~Toutefois~~, la hauteur mesurée entre l'égout de toiture et la ligne de faîtage ne doit pas dépasser 6 mètres, soit deux niveaux en combles.

~~3 - Pour toute autre construction la hauteur est fixée à 6 mètres soit R+1+C.~~

ARTICLE UH 11-ASPECT DES CONSTRUCTIONS

.....

Les toitures

Les toitures blanches, et ses dégradés sont interdites. Elles pourront être horizontales ou seront ~~obligatoirement~~ à pentes apparentes. Dans ce dernier cas, l'inclinaison des toitures est comprise entre 20° et 45°, mais une dérogation pourra être demandée. Pour les constructions prévoyant des galeries, une rupture de pente est souhaitée au droit des galeries. L'inclinaison des pentes des galeries est fixée à 8° et 20°.

~~Les toitures pourront compter des parties horizontales ou à faible pente à condition que leur surface n'excède pas 30% de la surface totale des couvertures en projection horizontale.~~

.....

CHAPITRE VII

DISPOSTIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

.....

B) SONT NOTAMMENT ADMIS

1- Les constructions à usage d'activités portuaires, industrielles, artisanales

2 - Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif

3- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat sous réserve de ne pas créer du fait de leur activités des nuisances inadmissibles pour le voisinage (poussière, bruits, fumée, odeurs

4- L'implantation de station de service ainsi que le dépôt de carburant 5 - Les entrepôts nécessaires aux activités commerciales et touristiques.

5 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poteaux, pylônes ...)

.....

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur ~~d'une façade~~ 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 maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture.

3- Exceptionnellement en cas d'installation d'unités de productions d'énergies électriques ou de désalinisation, la hauteur pourra atteindre 10 mètres.

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

.....

ARTICLE UP 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

.....

Les toitures

Les toitures blanches et ses dégradés sont interdites. Elles seront obligatoirement à pentes apparentes. L'inclinaison des toitures est comprise entre 8 ° et 45°, mais une dérogation pourra être demandée. Pour les constructions prévoyant des galeries, une rupture de pente est souhaitée au droit des galeries.

L'inclinaison des pentes des galeries est fixée à 8° et 20°.

Les toitures pourront compter des parties horizontales ou à faible pente à condition que leur surface n'excède pas ~~30~~ 50% de la surface totale des couvertures en protection horizontale.

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

.....

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UT

.....

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur ~~d'une façade~~ 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 6.50 mètres à l'égout de toiture, ~~soit R+1+C~~. Toutefois la hauteur mesurée entre l'égout de toiture et la ligne de faîtage ne doit pas dépasser 5 mètres.

3- Pour les hôtels, la hauteur des constructions pourra atteindre 9 12 mètres maximum ~~à condition que la partie haute ne représente pas plus de 1/4 de l'emprise au sol du bâtiment.~~

4- Pour les secteurs UTa et UTb la hauteur à l'égout de toiture est fixée à 4 mètres soit R+C.

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

ARTICLE UT 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

.....

Les toitures

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

Les toitures pourront compter des parties horizontales ou à faible pente à condition que leur surface n'excède pas ~~30~~ 50% de la surface totale des couvertures en protection horizontale.

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

.....

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UX sont essentiellement réservées à l'activité industrielle ou artisanale.

Elles sont en outre destinées à recevoir des établissements et installations soumis à autorisation ou à déclaration. ~~Le secteur UXa correspond à la zone d'activité de Bellevue.~~

.....

~~ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES~~

~~INTERDICTIONS~~

~~1– Les lotissements, constructions et installations à usage de commerce, d'entrepôts, d'artisanats, d'industries, de bureaux.~~

~~2– Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.~~

~~3– Les constructions à usage d'habitation liées aux activités implantées dans la zone.~~

~~4– Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poteaux, pylônes ...).~~

.....

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de ~~1000~~500 m²

2 - ~~Pour le secteur Uda, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 500 m².~~

~~3–~~ Toutefois, pour les unités foncières existantes avant le 20/12/83, date d'approbation du P.O.S, il n'est pas fixé de superficie minimale.

.....

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à ~~50~~70%

~~Pour le secteur Uda, l'emprise au sol est fixée à 70 %.~~

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur ~~d'une façade~~ 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 maximale des constructions est fixée à ~~9 6~~ mètres à l'égout de toiture, ~~pour les bâtiments soit R+1 uniquement~~ et 15 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

3 - La hauteur maximale mesurée entre l'égout de toiture et la ligne de faitage est fixée à 4 mètres ~~pour les bâtiments prévoyant un comble.~~

ARTICLE UX 11- ASPECT DES CONSTRUCTIONS

.....

Les toitures

Les toitures blanches, et ses dégradés sont interdits. Elles ~~pourront être horizontales ou seront obligatoirement~~ à pentes apparentes. ~~Dans ce dernier cas,~~ l'inclinaison des toitures est comprise entre 8° et 45°, mais une dérogation pourra être demandée. Pour les constructions prévoyant des galeries, une rupture de pente est souhaitée au droit des galeries. L'inclinaison des pentes des galeries est fixée à 8° et 20°.

~~Les toitures pourront compter des parties horizontales ou à faible pente à condition que leur surface n'excède pas 30% de la surface totale des couvertures en projection horizontale.~~

.....

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à ~~0.5~~ 2.1.

~~Pour le secteur Uda, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.~~

.....

CHAPITRE X

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE INA

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones INA constituent les réserves nécessaires à urbanisation future. Elles permettent ainsi, dans les conditions normales, le prolongement des agglomérations.

Ces zones comportent des unités foncières libres de toute urbanisation ainsi que des terrains publics et privés sur lesquels se développent une urbanisation contrôlée.

Elles comportent cinq types de secteurs :

Il s'agit des secteurs, INAGa, INAGb, INAt, INAta, INAx, pour lesquels les dispositions réglementaires sont celles prévues pour les zones urbaines de même vocation, distribution, conditions d'occupation du sol, soit les zones référencées UG, UX et UT, [sauf celles exposées explicitement dans le présent chapitre](#). Le sigle INA est ainsi complété par un indice g, x ou t, pour bien préciser l'affectation dominante et les dispositions réglementaires applicables aux secteurs concernées.

.....

ARTICLE INA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur ~~d'une façade~~ [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.

Les combles peuvent être aménagées ou rendues habitables.

.....

ARTICLE INA 11- ASPECT DES CONSTRUCTIONS

.....

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

Les toitures pourront compter des parties horizontales ou à faible pente à condition que leur surface n'excède pas 30% de la surface totale des couvertures en projection horizontale.

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

.....

CHAPITE XI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NA

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classées en II NA, les parties de la Collectivité destinées à une urbanisation future à vocation d'habitat, d'activités et d'équipements touristiques, d'animation et de loisirs dont la plaisance.

La constructibilité de ces zones sera conditionnée par la modification ou la révision du P.O.S (~~devenu P.L.U~~) qui précisera le parti et les conditions de l'aménagement ainsi que les règles de l'occupation ou de l'utilisation du sol ~~composant les articles IINA-5 à IINA-14 et devant être intégrées au document d'urbanisme lors de la procédure de modification ou de révision.~~

Les parties concernées sont Pierre-à-Chaux, Bellevue, Cookies, Pigeon Pea Hill, RedRock

~~Il est créé un secteur particulier II NAx correspondant aux emprises actuelles et futures et aux installations existantes et programmées composant le site de l'aéroport de Grand-Case.~~

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

ARTICLE II NA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I- Rappels

- 1- L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
- 2- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.
- 3- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II- Autorisations

~~A - ZONE IINA~~

Sont autorisés ~~sous réserve des dispositions du paragraphe III-3, sous paragraphe A (Dispositions générales) du présent article :~~

~~1- Les constructions à usage :~~

~~D Hôtelier, touristique ou para-touristique ; d'habitation ; d'équipement collectif~~

~~De commerce ou de service, compatibles avec la vocation de la zone ; d'animation et de loisirs ;~~

~~2- Les lotissements à usage d'habitation ou d'activités touristiques~~

~~3- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone.~~

Les équipements de service public.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poteaux, pylônes ...)

~~B - ZONE II NAx~~

~~Sont autorisés les constructions, équipements et installations liés à l'aménagement et aux activités du site aéroportuaire de Grand-Case.~~

III- AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS

~~A - DISPOSITONS GENERALES~~

~~La constructibilité de la zone sera conditionnée par la modification ou la révision du P.O.S qui devra décliner le parti d'aménagement les conditions de l'aménagement, les règles d'urbanisme afférant à la zone concernée ainsi que la surface hors œuvre nette par lot.~~

~~B - DISPOSITIONS PARTICULIERES - ZONE II NA~~

~~En plus des occupations et utilisations du sol mentionnées au paragraphe II sous paragraphe A (zone II NA), et sous réserve des dispositions générales fixées ci-dessus, sont autorisées :~~

- ~~1. — L'implantation de stations-service ainsi que les dépôts de carburant destinés exclusivement aux activités liées à la mer.~~
- ~~2. — Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve de ne pas créer du fait de ces activités des nuisances pour le voisinage.~~

Néant

ARTICLE IINA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions non autorisées à l'alinéa IINA-1-II.

~~1 - RAPPELS~~

Néant

INTERDICTIONS

~~1 — Sont interdites les constructions, établissements et installations dont la destination est incompatible avec la vocation de la zone.~~

~~2 — Sont notamment interdites dans la zone II NA :~~

~~- Les carrières ;~~

~~Les installations soumises à autorisation ou à déclaration ;~~

~~Les affouillements ou exhaussements de sol suivis ou non de construction, sauf impératifs techniques à justifier ;~~

~~Les clôtures réalisées en limite de parcelle dont le but est d'interdire l'accès du public au littoral.~~

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 3 - ACCES ET VOIRIE

Un terrain, pour être constructible, doit être desservi par une voie publique ou privée.

D'une manière générale, les voies et accès doivent assurer la commodité de la circulation. Ils doivent permettre l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et satisfaire les besoins de la protection civile, du brancardage et de l'enlèvement des ordures ménagères.

La largeur minimale des voies est fixée à 6 mètres de chaussées et 10 mètres d'emprise.

Le long du rivage naturel de la mer, il sera réservé une bande de circulation piétonne, de 3.50 mètres libres de tout obstacle autre que végétal.

ARTICLE II NA 4 -DESERTE PAR LES RESEAUX

~~1. Toute opération d'aménagement ou de construction devra être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau potable et d'électricité s'ils existent et aux réseaux d'assainissement en respectant les caractéristiques de ces réseaux.~~

~~2. Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être réalisés en souterrain.~~

Sans objet

ARTICLE IINA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

Sans objet

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

Néant

Sans objet

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

Néant

Sans objet

ARTICLE IINA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

Sans objet

ARTICLE IINA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

Sans objet

ARTICLE IINA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

Sans objet

ARTICLE IINA 11- ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

~~En plus des règles introduites lors de la modification ou la révision du P.O.S(devenu P.LU), les dispositions suivantes devront être prises en compte.~~

~~1—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.~~

~~2—Les toitures blanches et d'apparence blanches sont interdites. Elles seront obligatoirement à pentes apparentes. L'inclinaison des toitures est comprise entre 8° et 45°. Pour les constructions prévoyant des galeries, une rupture des pentes est souhaitée au droit des galeries. L'inclinaison des pentes des galeries est comprise entre 8° et 20°.~~

~~Les toitures pourront compter des parties horizontales ou à faible pente à condition que leur surface n'excède de pas 30% de la surface totale des couvertures en projection horizontale.~~

~~3— Les clôtures en façade auront une hauteur n'excédant pas 1.80 mètres et seront ajournées sur au moins deux tiers de leur hauteur.~~

~~4— Les constructions sont de volume simple. Les teintures seront en harmonie avec les lieux avoisinants. L'adaptation au sol sera conçue de manière telle qu'aucune pièce de la construction ne soit enterrée ou déterrée. Les murs de soutènement de plus de 1.50 mètres et plus de 1 5 mètres d'alignement sont interdits.~~

ARTICLE IINA 1 2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

~~Elle est définie par le règlement d'aménagement de zone (R.A.Z).~~

Sans objet

ARTICLE IINA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

~~En plus des règles introduites lors de la modification ou de la révision du P.O.S (devenu P.L.U), les dispositions suivantes doivent être prises en compte.~~

~~1- Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux véhicules.~~

~~2- Dans chaque unité foncière, les espaces libres sont plantés.~~

~~3- Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être exigé schéma des plantations à conserver, à créer ou à reconstituer.~~

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

Sans objet

ARTICLE II NA 1 4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

~~Les surfaces de plancher hors œuvre nette seront précisées lors de la modification ou la révision du P.O.S (devenu P.L.U) intéressant la zone d'extension de l'urbanisation concernée.~~

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

Sans objet

~~Néant.~~

CHAPITRE XII

DISPOSITONS APPLICABLES A LA ZONE NB

.....

ARTICLE NB 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

~~La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout de toiture et le sol naturel existant avant travaux.~~

~~1- La hauteur maximale des constructions est fixée à 3mètres soit R+Comble, 3.5 mètres en zone NBa.~~

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

2 - La hauteur maximum des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture, 3.5 mètres en zone NBa.

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

4 - Des adaptations rendues nécessaires par la configuration au terrain (constructions implantées à flancs des coteaux ou sur sols inclinés) seront autorisées sur justifications techniques. Dans ce cas des demi-sous-sols pourront être admis.

ARTICLE NB 11- ASPECT DES CONSTRUCTIONS

.....

2-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 toitures est comprise entre 8° et 20°.

Les toitures pourront compter des parties horizontales ou à pente à condition que leur surface n'excède pas ~~30~~ 50% de la surface totale des couvertures en projection horizontale.

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

.....

CHAPITRE XIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

.....

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

~~La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout de toiture et le sol naturel existant avant travaux.~~

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.

1- Pour les maisons d'habitation :

- a) - La hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture est fixée à 3 mètres ~~soit R + Comble.~~
- b)- Des adaptations rendues nécessaires par la configuration du terrain (constructions implantées à flanc des coteaux ou sur sols inclinés) seront autorisées sur justifications techniques.
- c)- La hauteur mesurée entre l'égout de toiture et la ligne de faîtage ne pourra pas dépasser 3 mètres

2 - Pour les hangars agricoles :

- a- La hauteur maximale des hangars agricoles est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture.
- b - La hauteur mesurée entre l'égout de toiture et la ligne de faîtage ne pourra pas dépasser 3 mètres

ARTICLE NC 11- ASPECT DES CONSTRUCTIONS

.....

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

Les toitures pourront compter des parties horizontales ou à faible pente à condition que leur surface n'excède pas ~~30~~ 50% de la surface totale des couvertures en projection.

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

.....

CHAPITRE XIV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

.....

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2 - La hauteur **maximum** des constructions et installations est fixée à 3 mètres maximum à l'égout de toiture.

3 - La hauteur maximale mesurée entre l'égout de toiture et la ligne de faitage est fixée à 2 mètres

.....