

REGLEMENT DE LA CARTE D'URBANISME

Préfecture de Saint Barthélemy
et de Saint Martin

07 DEC. 2020

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;"><u>TITRE I - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</u></p> <p>Le territoire de Saint-Barthélemy est divisé en zones urbaines et zones naturelles.</p> <p>I. - Les zones urbaines se déclinent en trois catégories :</p> <p>1) <u>Les zones où sont admises les habitations et les activités compatibles avec la proximité de l'habitat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - UG, correspondant à Gustavia.  - UV, correspondant aux villages : Saint-Jean (partie habitat), Lorient, Flamands, Colombier, Corossol, Anse des Cayes et Anse des Lézards.  - UR, correspondant aux secteurs résidentiels de faible densité.  	<p>La carte d'urbanisme différencie les zones principalement affectées à l'habitation en fonction de la nature des secteurs concernés et de leur place dans l'histoire de l'île :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gustavia est la capitale de l'île. La carte d'urbanisme vise à renforcer la position de Gustavia de centre touristique et culturel de l'île et y prévoit une forme urbaine de ville, plus dense que ce qui est autorisé dans les autres quartiers. - Les agglomérations de moindre importance que Gustavia, qui constituent des villages, font l'objet d'une réglementation qui tient compte de leur caractère urbain. La densité y est plus importante que dans les zones périphériques et, dans celles où est implantée une majorité de constructions de deux niveaux (RC + 1 + comble), cette hauteur reste autorisée, sauf dans les parties de la zone qui montent vers les mornes. Ces critères ont conduit à intégrer dans la zone UV les parties de l'Anse des Lézards et de Colombier qui ont les mêmes caractéristiques. - La zone UR correspond aux secteurs d'urbanisation diffuse. Dans ces secteurs, de nombreuses constructions ont été implantées dans le passé, il n'est pas prévu d'étendre ces zones. Des constructions nouvelles sont autorisées à l'intérieur du secteur construit, avec une densité plus faible que dans les villages et une hauteur de construction qui ne peut excéder RC + combles.

<h2 style="text-align: center;">Règlement</h2> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<h2 style="text-align: center;">Explication des règles</h2> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>- URa, correspondant aux secteurs intermédiaires entre les zones résidentielles et les zones naturelles, dans lesquelles seules sont autorisées les constructions d'habitation d'une taille correspondant à un logement familial.</p> <p>Dans les zones UG, UV et UR, des secteurs bordant la mer et figurant en rose sur le document graphique, ne peuvent accueillir que des constructions ou aménagements légers ou peu hauts. Pour l'application des autres règles, ces secteurs sont partie intégrante de la zone qui leur est contiguë.</p> <p>2) <u>Les zones regroupant des équipements collectifs</u> :</p> <p>- UEa, correspondant à la plaine de jeux, à St Jean</p> <p>- UEb correspondant à la ferme pédagogique à Lurin.</p> <p>3) <u>Les zones d'activité</u> :</p> <p>- UAa, correspondant aux secteurs qui peuvent accueillir les activités incompatibles avec le voisinage des habitations, à Public et Salines.</p>	<p>Les zones URa répondent à un des objectifs fondamentaux de la carte d'urbanisme : s'il y a lieu de réduire les droits à construire et de limiter strictement l'étalement de l'urbanisation pour atteindre l'objectif de stabilisation de la population, il est également nécessaire de permettre certains assouplissements pour répondre aux besoins de logement des jeunes de l'île.</p> <p>La création de « secteurs de decks » le long des plages ou, à Gustavia, le long de la falaise,</p> <p>St-Barthélemy comprend deux secteurs dédiés aux équipements, dont les caractéristiques nécessitent l'adoption de règles différentes de celles qui s'appliquent dans les zones d'activité et dans les zones affectées principalement à l'habitat.</p> <p>La zone de la plaine des jeux, comprise entre la zone d'activité et la zone d'habitation de St Jean regroupe des équipements sportifs et le centre d'hébergement de la collectivité. Il est également prévu d'y implanter un groupe scolaire, qui fait l'objet d'un emplacement réservé.</p> <p>La zone de l'ancien haras est affectée à la création d'une ferme pédagogique et d'un espace de loisirs destinés essentiellement aux enfants. Un espace sera également consacré à l'agence territoriale de l'environnement pour ses actions de préservation et protection de la faune et flore sauvage.</p> <p>La Ferme Pédagogique s'articulera autour de la rénovation et le développement du parc à poneys et des bâtiments de la sellerie et stockage nourriture existants (qui nécessitent des travaux suite au passage d'Irma), la création d'un parc animalier par l'acquisition d'animaux : tortues, Iguanes, cabris, poules, lapins, cochons d'Inde, ânes, paons, oiseaux (volière), la création d'un espace de détente, avec des paillottes en bois pour les goûters, pique-nique et d'un espace de jeux en plein air. Ultérieurement, il pourrait être construit une serre pour faire pousser des fruits et légumes locaux. Les aménagements nécessaires à l'accueil du public seront également réalisés : parkings, locaux d'accueil et billetterie, infirmerie, WC.</p> <p>La zone de Public est affectée aux activités les plus lourdes, en lien direct avec le port. La zone de Petite Saline est plus spécialisée dans le bâtiment et les travaux publics.</p>

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>- UAb, correspondant aux secteurs de St-Jean et du Carrefour de l'œuf réservé aux activités tertiaires (commerces, bureau, artisanat).</p>	<p>La zone de St-Jean et celle du Carrefour de l'œuf est plus spécialisée dans les activités tertiaires (bureaux et commerces) et les activités liées à l'aéroport.</p>
<p>- UAm, correspondant à un secteur mixte de la zone d'activité de Public où sont autorisés à la fois le logement et les activités compatibles avec la proximité des habitations.</p>	<p>La zone UAm, créée à la suite des observations émises dans le cadre de la mise à disposition du projet de révision de la carte d'urbanisme, tient compte de la situation effective de ce secteur, où sont implantés des logements et des bâtiments d'activité.</p>
<p>II. - Les zones naturelles se déclinent en trois catégories :</p>	
<p>1) <u>Les espaces remarquables du littoral (NL) :</u></p>	
<p>- NLa, correspondant à ceux des espaces remarquables du littoral qui sont protégés en application de l'article 114-10 du code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de Saint-Barthélemy qui peuvent accueillir les aménagements et équipements légers prévus par le dernier alinéa de l'article 114-10.</p>	<p>Le code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de Saint-Barthélemy, reprenant pour l'essentiel la législation nationale qui protège les espaces littoraux, prévoit que la carte d'urbanisme doit délimiter et protéger les espaces les plus remarquables du littoral.</p> <p>Le code permet toutefois, dans les secteurs les moins fragiles, de réaliser des aménagements légers, destinés à l'accueil du public, comme les chemins piétonniers. C'est la raison pour laquelle la carte d'urbanisme subdivise les zones NL en deux catégories : celles où de tels équipements sont autorisés (NLa) et les zones, plus sensibles, qui sont en quelque sorte sanctuarisées (NLb).</p>
<p>- NLb, correspondant à ceux des espaces remarquables du littoral, qui sont protégés en application de l'article 114-10 du code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de Saint-Barthélemy, et qui, du fait de leur fragilité, de leur valeur paysagère ou de leur rôle de continuité écologique, ne peuvent accueillir aucun aménagement ou équipement nouveau ;</p>	
<p>2) <u>Les espaces protégés en raison de leur valeur écologique :</u></p>	
<p>- NE, correspondant à des espaces comprenant de nombreux éléments environnementaux protégés ainsi qu'à ceux qui jouent un rôle de continuité écologique.</p>	<p>L'ancienne carte délimitait une zone NCE protégeant les continuités écologiques. La nouvelle carte complète cette qualification en créant une NE regroupant les terrains nécessitant une protection environnementale particulière, en particulier ceux qui accueillent une flore ou une faune endémiques fragiles et qui ne sont pas des espaces remarquables, au sens de l'article 114-10 du code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction.</p>
<p>3) <u>Les autres espaces naturels :</u></p>	
<p>- N, correspondant aux espaces qui sont inconstructibles du seul fait de leur caractère naturel, de l'absence d'équipement ou de l'obligation de ne pas disperser les constructions sur le territoire de la collectivité.</p>	<p>Les zones N correspondent à des secteurs naturels, dont le caractère non constructible n'est pas rendu nécessaire par la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, mais est justifié par la volonté de la collectivité de limiter strictement l'étalement de l'urbanisation pour atteindre l'objectif de stabilisation de la population, sous la seule réserve de permettre certains assouplissements pour répondre aux besoins de logement des jeunes.</p>

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>- NR, correspondant à l'ancienne villa construite par David Rockefeller (villa proprement dite et tipi), dont la restauration et l'évolution est autorisée. </p> <p style="text-align: center;"><u>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Section I. - ZONES UG, UV, UR et URa</u> (Zones à vocation principale d'habitation)</p> <p><u>Article U 1 -Occupations et utilisations du sol interdites.</u></p> <p>Sont interdits :</p> <p>1) Dans l'ensemble des zones UG, UV, UR et URa :</p> <p>Les constructions incompatibles avec la proximité de l'habitat, notamment du fait de leurs nuisances (bruit, odeurs, fumée, poussières, vibrations...) et de la pollution qu'elles génèrent.</p>	<p>La carte d'urbanisme ne crée pas, comme les documents d'urbanisme de métropole, de zones protégées en raison de la valeur agronomique des sols. En effet, il n'existe plus ; à la date d'approbation de la carte, d'exploitation agricole sur le territoire de la collectivité. Toutefois des activités agricoles peuvent être mise en œuvre dans les zones naturelles.</p> <p>Le domaine Rockefeller a une importance essentielle pour Saint-Barthélemy. Sa construction a été le point de départ du développement économique de l'île.</p> <p>Les bâtiments eux-mêmes, conçus par le grand architecte new-yorkais, Nelson W. Aldrich, forment un des ensembles architecturaux les plus remarquables de l'île.</p> <p>Ces bâtiments sont aujourd'hui en très mauvais état : le tipi, altéré par le cyclone Luis et complètement détruit par le cyclone Irma. La villa elle-même a été gravement endommagée par ces deux cyclones.</p> <p>La carte d'urbanisme, depuis 2017, protège ces bâtiments et impose, en cas de travaux, leur restauration. Elle avait également prévu la possibilité de créer quelques constructions supplémentaires, permettant une modernisation sans laquelle la restauration des bâtiments n'est guère envisageable. Cette dernière disposition a été annulée par le tribunal administratif qui a estimé que de tels travaux n'étaient pas compatibles avec le zonage qui avait été retenu pour ces terrains. Le projet a fait l'objet d'une nouvelle réflexion, après avis de l'agence territoriale de l'environnement (ATE) sur le caractère de la zone du point de vue de l'environnement. Cette réflexion conduit à créer une zone spécifique. Le rapport de présentation comprend une analyse détaillée de cette zone et, en annexe, l'avis de l'ATE.</p> <p>Les zones UG, UV, UR étant totalement ou principalement destinées à l'habitat, il est nécessaire d'interdire les activités incompatibles avec la proximité des habitations.</p>

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>2) Dans la zone UR, les constructions autres que celles à usage d'habitation et leurs annexes, d'hébergement hôtelier ou que les constructions et utilisations du sol autorisées sous conditions mentionnées à l'article U2.</p> <p>3) Dans la zone URa, les constructions autres qu'à usage d'habitation.</p> <p><u>Article U 2 -Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.</u></p> <p>Sont autorisés, à condition que les activités qui sont exercées dans les constructions ne soient pas incompatibles avec la proximité de l'habitat, notamment du fait de leurs nuisances (bruit, odeurs, fumée, poussières, vibrations...) et de la pollution qu'elles génèrent :</p> <p>1) Dans les zones UG, UV et UR :</p> <p>a) Les installations à risque soumises à autorisation ou à déclaration en application du titre VI du code de l'environnement de Saint-Barthélemy, ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un commerce ou un service de proximité.</p> <p>b) Les entrepôts qui ne sont pas l'annexe d'un commerce ou d'un local artisanal à condition qu'ils n'excèdent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 200 mètres carrés d'emprise au sol par unité foncière, dans les zones UV ; - 50 mètres carrés d'emprise au sol par unité foncière, dans les zones UR. <p>c) le long des plages, sur les parties des parcelles figurant en rose sur le document graphique, seuls des constructions ou aménagements légers ou peu hauts peuvent être implantés.</p> <p>d) Les piscines, dans la limite de 100 mètres carrés par unité foncière. Cette limite n'est pas applicable aux équipements sportifs et aux hôtels.</p>	<p>Les zones URa sont des zones intermédiaires entre les secteurs naturels et les secteurs urbanisés, où sont seules autorisées les constructions ayant un caractère familial. Ces zones répondent à un des objectifs fondamentaux définis par la collectivité : limiter strictement l'étalement de l'urbanisation pour atteindre l'objectif de stabilisation de la population, sous la seule réserve de permettre certains assouplissements pour répondre aux besoins de logement des jeunes.</p> <p>Cette règle répond à des objectifs d'hygiène, de santé et de sécurité en évitant les nuisances olfactives et autres, tout en n'interdisant pas ceux des commerces et des services de proximités qui sont des installations classées, comme une station-service, ou une blanchisserie, par exemple.</p> <p>Cette règle permet de créer des espaces de stockage, y compris lorsque ces entrepôts ne sont pas l'annexe d'un commerce ou d'une entreprise artisanale, mais en limitant la taille, d'une part pour économiser l'espace et d'autre part pour réduire les problèmes liés à la circulation des camionnettes, dans des zones qui ont une vocation principale d'habitation.</p> <p>La taille des entrepôts est plus restreinte en zone purement résidentielle. Les entrepôts plus importants ont vocation à s'installer dans les zones d'activité.</p> <p>Cette règle vise à préserver la qualité des plages comme espace convivial et éviter que des constructions trop importantes, trop hautes compromettent l'intérêt des plages.</p> <p>Cette limitation est d'autant plus nécessaire que Saint-Barthélemy est une île sèche.</p>

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>2) Dans les zones UR :</p> <p>a) Les constructions à usage de commerce, de bureau et de services à condition qu'elles n'excèdent pas 100 mètres carrés de surface de plancher. Cette limite est portée à 200 mètres carrés pour les restaurants ;</p> <p>b) La réhabilitation et l'agrandissement, dans la limite de 20 mètres carrés, des constructions à usage de commerce, de bureau, de services ou de restaurant et des entreprises artisanales existantes à la date d'approbation de la carte d'urbanisme qui excèdent la surface mentionnée au a) ci-dessus ;</p> <p><u>Article U 3 -Accès et voirie.</u></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique directement ou par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage. Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies, l'accès posant le moins de problèmes de sécurité peut être imposé.</p> <p>Les voies privées et les servitudes de passage doivent correspondre aux besoins du projet.</p> <p>Les voies privées et les servitudes de passage de plus de 50 mètres se terminant en impasse doivent présenter un dispositif permettant aux véhicules des services publics, d'incendie et de secours de faire demi-tour.</p> <p><u>Article U 4 -Desserte par les réseaux.</u></p> <p>Les branchements aux réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et d'eaux usées devront s'effectuer conformément aux règlements en vigueur.</p> <p>Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activité et les lotissements doivent prévoir des fourreaux destinés au raccordement des bâtiments aux réseaux de télécommunication.</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par l'assainissement public ou collectif, tout déversement des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.</p>	<p>La taille des commerces, bureaux et services n'est pas limitée à Gustavia et dans les villages. Dans les zones résidentielles, dans un souci de mixité, la carte ne les interdit pas, mais limite leur importance.</p> <p>Il est nécessaire de ne pas bloquer les rénovations et améliorations des activités existantes dont l'importance dépasse ce qui est autorisé, mais il convient de les limiter. La réhabilitation de ces bâtiments répond à un des objectifs fondamentaux de la carte qui souhaite concentrer tous les efforts sur une politique d'amélioration des infrastructures existantes et de montée en gamme des services rendus à une clientèle devenue de plus en plus exigeante.</p> <p>Cet article définit les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passages qui desservent les terrains constructibles, de façon à permettre le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Le futur cahier de recommandations architecturales donnera des exemples concrets.</p> <p>Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi la carte d'urbanisme se borne à exiger que ces règles soient respectées.</p> <p>La mise en place des câbles de télécommunication n'est pas obligatoire, les constructeurs doivent au moins mettre en place les fourreaux qui permettront le raccordement ultérieur du bâtiment.</p> <p>L'envoi des eaux pluviales dans un réseau d'assainissement compromet le fonctionnement des stations et systèmes d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement graves.</p>

Règlement

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables

Article U 5 - Implantation des constructions

1) Dans la zone UG :

a) les constructions peuvent s'implanter librement soit en limite de la voie ou de l'emprise publique ou, lorsqu'il existe, de l'emplacement réservé pour élargissement de la voie publique, soit en recul ;

b) les balcons en encorbellements ou auvents en surplomb du domaine public peuvent être autorisés, à condition de ne pas constituer une gêne pour la circulation ;

c) dans le sous-secteur figurant sur le document graphique, rue de la Colline, le long de la falaise, seuls les decks d'une hauteur maximale de 1,50 mètre et les piscines sont autorisés.

2) Dans les zones UV, UR et URa, sauf dispositions contraires figurant sur le document graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'axe des voies territoriales et de 2,50 mètres par rapport à l'axe des voies privées.

3) Dans l'ensemble des zones :

a) Des implantations particulières peuvent être imposées par le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable :

- pour conserver une unité d'urbanisme de la rue, s'il existe un front bâti continu ou discontinu ;
- pour des motifs de sécurité ;
- pour permettre un élargissement de la voirie.

b) Des zones de non implantation peuvent être créées sur lesquelles aucune construction ne peut être édifiée. Elles sont figurées sur le document graphique en hachuré noir.

Les règles d'implantation des nouvelles constructions dans le secteur de Gustavia sont définies en tenant compte de la forme urbaine de ville.

Ce type d'installation existe à Gustavia, mais pas dans les villages. Il n'est pas souhaitable, compte tenu de l'étroitesse des voies publiques, de les y autoriser.

Cette règle vise à limiter l'impact visuel de ces installations depuis la mer.

Il est nécessaire d'éviter que les constructions s'établissent trop près de la voie, lorsque celle-ci a une largeur inférieure à 8 mètres pour aérer l'urbanisme et pour ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'agrandissement futur des chaussées ou l'aménagement de trottoirs.

De même, il est nécessaire que les constructions qui s'établissent le long de voies privées respectent un recul minimum par rapport à l'axe de cette voie. Cette obligation ne s'appliquera qu'aux servitudes constituant réellement une voie privée et non aux petites servitudes de passage, qui ne desservent que quelques lots et ne peuvent être assimilées à une véritable voie privée.

Cette règle donne une petite marge au Conseil exécutif, pour le cas où un projet, bien que respectant les règles définies par la carte, poserait des problèmes d'intégration dans le quartier ou la rue ou de sécurité.

Conformément à l'article 133-37 du code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de St-Barthélemy, l'application de cette marge de liberté devra faire l'objet, dans la délibération du conseil exécutif, d'une motivation spéciale.

La liste de ces zones de non implantation et la justification de chacune d'elles figurent ci-dessous en annexe du règlement.

Règlement

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Article U 6 – Densité maximale autorisée

1) Dans la zone UG :

La surface de plancher autorisée est fixée à 100% de la surface constructible de l'unité foncière. En cas de dépassement, il est fait application des dispositions du code des contributions de Saint-Barthélemy relatives au dépassement du plafond de densité.

2) Dans les zones UV :

La surface de plancher maximale autorisée est fixée à 35% de la surface constructible de l'unité foncière, à laquelle s'ajoute un bonus constant de 50 m².

3) Dans la zone UR :

La surface de plancher maximale autorisée par unité foncière est :

SURFACE DE PLANCHER CONSTRUCTIBLE (par tranche)	
Tranche comprise entre 0 m ² à 1000 m ²	20 %
Tranche au-delà de 1000 m ²	10 %

Un bonus constant de 50 m² s'ajoute à la surface de plancher ci-dessus calculées.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables

Cette règle permet de renforcer la position de Gustavia de centre touristique et culturel de l'île. Elle prend en compte la forme urbaine de ville, en harmonisant l'architecture existante.

Cette règle prend en compte la volonté politique de privilégier la construction dans les villages, qui sont déjà urbanisés de façon relativement dense, pour éviter la dispersion de l'urbanisation et l'étalement urbain. C'est pourquoi la carte d'urbanisme autorise à une densité intermédiaire entre celle, plus importante, autorisée à Gustavia (zone UG) et celle, plus limitée, autorisée dans les secteurs résidentiels (zones UR). Elle prend en compte la forme urbaine et l'architecture existante dans les villages.

La densité autorisée, dans les zones UR qui ont un caractère résidentiel, est très réduite par rapport à celle prévue dans les zones UG et UV. Elle favorise les petits terrains, en accordant un bonus forfaitaire de 50 m² quelle que soit la taille du terrain et en prévoyant une règle densité dégressive pour les terrains de plus de 1000 m².

Cette règle vise à limiter les constructions dans les zones résidentielles, pour atteindre l'objectif de stabilisation de la population.

La carte d'urbanisme approuvée en 2017 prévoyait une densité maximale supérieure pour les hôtels. Une telle disposition ne semble plus nécessaire, dans la mesure où la collectivité ne souhaite pas favoriser la construction de nouveaux hôtels.

Rappel : Pour ne pas compromettre la qualité des hôtels existants, l'article 112-18 du code de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction de St-Barthélemy prévoit que le conseil exécutif peut autoriser, par une délibération motivée, un dépassement de la surface de plancher initiale, dans la limite de dix pour cent, sans accroissement de la capacité d'hébergement de l'établissement, pour permettre la mise en conformité avec des normes

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>4) Dans la zone URa :</p> <p>L'emprise au sol totale de la partie non enterrée du ou des bâtiments implantés sur l'unité foncière ne peut excéder 120 mètres carrés calculée à l'extérieur des murs.</p> <p>5) Les règles qui limitent les droits à construire, en cas de division d'une unité foncière, définies par les articles 114-6 et 114-7 du code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de Saint-Barthélemy sont applicables dans les zones UV, UR et URa.</p> <p><u>Article U 7 -Hauteur des constructions</u></p> <p>Les règles de hauteurs figurent sur le document graphique « hauteurs ».</p> <p>1) La hauteur des bâtiments à l'égout du toit ou à l'acrotère est calculée par rapport au niveau de la rue qui dessert la construction :</p> <p style="padding-left: 20px;">a) dans l'ensemble de la zone UG ;</p> <p style="padding-left: 20px;">b) dans la petite zone UV qui, à la sortie de Gustavia, assure la transition entre la zone UG et la zone UR, la hauteur est limitée à 6 mètres au-dessus de la rue A. Nyman et à 1 mètre au dessus de la Paix.</p>	<p>nouvelles ou la prise en compte des standards internationaux et une amélioration de l'insertion des bâtiments dans leur environnement.</p> <p>Cette règle prend en compte la volonté politique de créer de petites zones dédiées à l'édification de projets familiaux.</p> <p>Sauf à Gustavia, la densité autorisée par le présent article est fortement dégressive : plus le terrain est petit, plus la densité autorisée est élevée. Cette règle, qui vise à favoriser les constructions familiales et à éviter les grandes constructions sur de grands terrains, a pour inconvénient d'inciter à la division des unités foncières en petits lots, ce qui serait contraire à la politique de limitation des constructions nouvelles, sous la seule réserve de permettre certains assouplissements pour répondre aux besoins de logements familiaux.</p> <p>C'est pourquoi les articles 114-6 et 114-7 du code de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction de St-Barthélemy autorisent la carte d'urbanisme, lorsqu'elle institue une règle de densité, à prévoir qu'en cas de division d'une unité foncière, pendant un délai de 10 ans, la somme des droits à construire applicables à l'ensemble des terrains issus de la division ne peut excéder les droits à construire qui étaient applicables au terrain initial. Lorsque le terrain initial supportait une ou des constructions, les droits à construire applicables à l'ensemble des terrains issus de la division ne peuvent excéder les droits qui restaient disponibles, avant le détachement, sur le terrain initial.</p> <p>Toutefois, en cas de division au profit d'un membre de la famille du propriétaire initial, cette restriction ne s'applique pas.</p> <p>A Gustavia, calculer la hauteur par rapport au niveau de la voie permet une meilleure homogénéité du bâti sur une même rue, et maintiendra l'aspect, plus urbain, « capitale », du bourg.</p> <p>Cette règle est rendue nécessaire par le relief particulier de ce secteur : dans la rue A. Nyman, dont la pente est relativement faible, la règle de hauteur de 6 mètres peut être maintenue, par contre, dans la rue de la Paix, il est souhaitable de limiter la hauteur à 1 mètre au-dessus de la rue, ce qui correspond à la hauteur des constructions existantes.</p>

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>c) dans la partie de la zone UV de l'anse des Lézards où la hauteur est limitée à 3,50 mètres par rapport au niveau de la voie territoriale, au droit de la construction.</p> <p>d) dans la partie de la zone UR de Flamands située à Petite Anse à l'ouest du rocher, où la hauteur est limitée à 3,50 mètres par rapport au niveau du chemin qui mène à la plage de Colombier, au droit de la construction.</p> <p>2) Dans les autres secteurs, la hauteur des bâtiments à l'égout du toit ou à l'acrotère est calculée à partir du point le plus bas de la partie du terrain naturel avant travaux mesurée au pied du bâtiment.</p> <p>En cas d'affouillement, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas de la partie du terrain aménagé après travaux mesurée au pied du bâtiment, en excluant les parties de bâtiment entièrement enterrées.</p> <p>3) Lorsque la construction est implantée à moins d'un mètre d'un mur de soutènement, la hauteur est calculée au pied de la partie de ce mur située au droit de la construction.</p> <p>4) Lorsque le terrain est situé dans un des secteurs où existe un risque de submersion ou d'inondation, dont la carte est annexée au présent règlement, un soubassement d'un mètre est autorisé.</p> <p>5) Lorsque le terrain naturel présente, à l'emplacement du projet de construction, une pente supérieure à 5 %, un soubassement de 1 mètre est autorisé. Toutefois, un soubassement d'une hauteur supérieure peut être accepté par délibération motivée du conseil exécutif, pour tenir compte du dénivelé, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et notamment que le soubassement soit masqué par la végétation.</p> <p>Ce soubassement ne peut comprendre aucune ouverture, à l'exception d'une porte d'accès et ne doit pas être éclairé par la lumière naturelle.</p> <p>Les soubassements prévus aux 4) et 5) n'entrent pas dans le calcul de la hauteur totale de la construction.</p> <p>6) Dans les zones UR et URa, la hauteur de la ligne de faitage par rapport à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 3,50 mètres.</p> <p>7) Règles de prospect et protections des vues :</p>	<p>A l'anse des Lézards, les terrains naturels sont situés en dessous du niveau de la rue. C'est pourquoi la hauteur est calculée à partir du niveau de la rue, pour rétablir un caractère de village. Cela permettra de réaliser un rez-de-chaussée sous le niveau de la rue et un étage qui sera au niveau de la rue.</p> <p>Il en est de même dans la petite bande constructible de Petite Anse.</p> <p>Dans le reste de la collectivité, la hauteur est calculée à compter du terrain naturel, comme dans le passé.</p> <p>Voir schémas explicatifs dans le lexique</p> <p>Cette règle permet de limiter l'impact de la construction dans le paysage. Voir schémas explicatifs dans le lexique.</p> <p>Cette règle prend en compte l'adaptation d'un projet aux risques naturels.</p> <p>Cette règle répond à la volonté politique d'adapter les constructions au terrain et non le contraire. Cela permet de limiter les terrassements et l'impact des constructions.</p> <p>Cette règle répond à la volonté politique de limiter l'impact des constructions sur le paysage, et de leur donner un cachet plus résidentiel.</p>

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>a) Le long des points de vue matérialisés par un trait de petits rectangles de couleur bleu sur le document graphique, les clôtures et les constructions situées en aval ne doivent pas dépasser de plus 0,80 mètre le niveau de la voie.</p> <p>b) Dans les zones UR et URa, lorsqu'un bâtiment est édifié à moins de vingt mètres de l'axe d'une voie territoriale, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'axe de la voie doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.</p> <p>8) Lorsque la hauteur de la ou des constructions proches du projet et établies sur les unités foncières contiguës est supérieure à la hauteur autorisée par le présent article, le conseil exécutif peut, par délibération motivée, accepter un dépassement, sans que la hauteur de la construction nouvelle puisse excéder la hauteur des constructions voisines.</p> <p><u>Article U 8 -Aspect extérieur</u></p> <p>Il est nécessaire de respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle dans la disposition des volumes et dans le traitement de la toiture et des ouvertures.</p> <p>I. - Volumes et emprise des bâtiments :</p> <p>La partie des constructions affectée à l'habitation qui n'est pas enterrée doit être répartie en unités séparées dont l'emprise, calculée à l'extérieur des murs, ne peut excéder :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 200 mètres carrés chacune dans les zones UV ; 2) 150 mètres carrés chacune dans les zones UR ; 3) 120 mètres carrés chacune dans les zones URa. <p>II. - Toitures :</p> <p>1) Les toitures devront être composées à proportion minimum de 70 % par bâtiment par des toitures à quatre pans. La partie qui n'est pas couverte par la toiture à quatre pans devra être traitée en toit terrasse.</p>	<p>Cette règle restreint davantage les règles de hauteur dans certains secteurs de l'île matérialisés sur la carte, afin de préserver les points de vue. Les erreurs qui avaient été indiquées lors de la concertation préalable ont été corrigées.</p> <p>Voir schémas explicatifs dans le lexique.</p> <p>Voir schémas explicatifs dans le lexique.</p> <p>Cette règle, qui reprend, en l'adaptant, la rédaction de l'article R. 111-16 du code de l'urbanisme national, vise à éviter que des constructions trop hautes soient édifiées en bordure immédiate des principales voies territoriales.</p> <p>Cette dérogation limitée à la règle de hauteur définie par la carte est nécessaire pour assurer la cohérence de l'aménagement urbain.</p> <p>La limitation de la taille des constructions permet de revenir à une architecture plus traditionnelle de l'île, du type « cases à vent ». Elle doit en outre permettre de limiter les terrassements, de petites unités pouvant plus aisément suivre la pente naturelle des terrains.</p> <p>Les toitures à quatre pans sont typiques de l'architecture traditionnelle de l'île.</p>

Règlement

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables aux toits terrasses accessibles de plain-pied à partir de la voie ou de locaux affectés à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux restaurants, aux bureaux, aux commerces ou aux services.

Les toitures principales devront avoir des pans compris entre 30° et 45°. Les avant-toits, appentis ou galeries couvertes pourront avoir une pente inférieure.

Les toitures à deux pans sont interdites sur les constructions d'une emprise au sol supérieure à 15 mètres carrés.

Les toits à deux pans existants à la date de l'approbation de la carte d'urbanisme peuvent être rénovés ou reconstruits à l'identique.

Les locaux techniques d'une superficie inférieure à six mètres carrés peuvent être couverts par un toit terrasse.

Les dispositions du présent 1) ne sont pas applicables aux locaux qui sont enterrés sous 0,50 mètre de terre végétale ou plus.

2) Les lucarnes et les fenêtres de toit sont autorisées.

Les lucarnes doivent être situées dans la partie inférieure de la toiture, sous les 2/3 de la hauteur de la toiture et ne pas occuper plus de la moitié de la largeur du pan de toiture, pris à sa hauteur médiane.

3) Les couvertures des pans de toiture doivent être de couleur :

- dans la zone UG : rouge ou essentes de bois. Le blanc n'est autorisé que sur la ligne de faitage.

- dans les zones UV, UR et URa : rouge, vert ou gris foncés, essentes de bois ou zinc. Le blanc n'est autorisé que sur la ligne de faitage.

Si, dans les alentours, une couleur de toiture est d'usage dominant, le permis de construire peut prescrire l'utilisation de cette couleur.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables

C'est pourquoi la carte d'urbanisme l'impose sur la majeure partie des constructions (70 % minimum de chaque unité de bâtiment), sous réserve des exceptions limitativement énumérées.

Cette règle permet la création des bâtiments de petits volumes à deux pans pour garder le cachet traditionnel.

Cette règle vise à préciser la différence entre les bâtiments couverts par un toit végétalisé (qui doivent respecter les règles applicables aux toitures) et les bâtiments enterrés sous une couche de terre suffisamment importante pour que la couverture ne soit pas considérée comme une toiture.

Les lucarnes traditionnelles sont rectangulaires, dans une proportion de l'ordre d'une largeur n'excédant pas les 2/3 de la hauteur de la lucarne, la distance entre deux lucarnes n'étant pas inférieure à la largeur de chacune d'elles.

Il est recommandé de respecter les formes traditionnelles de lucarnes (voir cahier des recommandations architecturales)

Règlement

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables

III. - Façades :

Les éléments de types parabole, antenne, chauffe-eau solaire, climatiseur, panneaux solaires doivent être masqués par un élément architectural. En cas d'impossibilité technique, l'implantation la moins dommageable peut être imposée.

Les matériaux des façades et des clôtures, dans leur aspect et leur coloration comme dans leur agencement, doivent respecter l'écriture architecturale traditionnelle de l'île.

Les enduits, les badigeons des murs extérieurs et les couleurs des menuiseries devront s'intégrer au bâti environnant.

Dans les mornes, les soubassements et les bandeaux horizontaux ne peuvent pas être blancs, ni de couleurs claires. Les peintures et enduits blancs ne sont autorisés que dans les élévations, dans la limite de la moitié de la surface totale de la façade.

Si, dans les alentours, un matériau de façade est d'usage dominant, le permis de construire peut prescrire l'utilisation de ce matériau ou d'un matériau similaire par l'aspect ou la couleur.

IV. - Clôtures :

1) Règles applicables dans les zones UV, UR et URa, à l'exception des secteurs figurant sur la carte des hauteurs :

a) Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur totale d'un mètre soixante, pour les clôtures donnant sur l'espace public et de deux mètres, pour les clôtures latérales.

Lorsque les clôtures donnant sur l'espace public comprennent un mur maçonné, celui-ci ne peut excéder un mètre.

Il peut être surmonté d'une installation en bois ou en métal ou d'une haie végétale.

b) Toutefois, une hauteur de mur de clôture maçonné de 1,50 mètre peut être acceptée, dans le cas où la partie du terrain qui jouxte le mur est boisée.

c) Les murs maçonnés de clôtures doivent être enduits et peints ou habillés de pierres.

Les murs de clôtures d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre doivent être habillés de pierres.

d) Les clôtures des terrains de sport peuvent dépasser la hauteur totale de deux mètres à condition de ne pas obturer la vue.

Ces règles définissent les aménagements nécessaires pour limiter l'impact sur le paysage, en gardant le cachet traditionnel, tout en harmonisant le bâti environnant.

Cette règle définit les possibilités de clôtures, tout en limitant l'impact sur le paysage.

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>2) Règles applicables dans les secteurs figurant sur la carte des hauteurs :</p> <p>a) autour de l'étang de Saint-Jean :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le long de la partie de la voie identifiée par un trait de couleur noir, les clôtures doivent prendre la forme d'une haie végétale. Seul un mur maçonné de 0,30 mètres est autorisé. <p>b) à Grande Saline :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le long de la partie de la voie identifiée par un trait de couleur rouge, les clôtures peuvent comprendre un mur maçonné en pierre ou habillé de pierres d'une hauteur maximum de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une haie végétale ou d'un grillage ; - le long de la partie de la voie identifiée par un trait de couleur noir, les clôtures doivent prendre la forme d'une haie végétale. Seul un mur maçonné de 0,30 mètres est autorisé. <p>c) à Grand Fond :</p> <p>Les clôtures doivent prendre la forme de murets traditionnels en pierre ou habillés de pierres,</p> <ul style="list-style-type: none"> - le long de la partie de la voie identifiée par un trait de couleur bleu (à droite dans le sens Salines vers Toiny) leur hauteur ne peut excéder 1,10 mètre ; - le long de la partie de la voie identifiée par un trait de couleur marron (à gauche dans le sens Salines vers Toiny) leur hauteur ne peut excéder 0,80 mètre ; <p>d) autour des étangs de Gand et Petit Cul de Sac :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le long des parties de voie identifiées par un trait de couleur marron : les clôtures peuvent comprendre un mur maçonné en pierre ou habillé de pierres d'une hauteur maximum de 0,80 m, surmonté d'une haie végétale ou d'un grillage. <p>V. - Des partis architecturaux différents permettant d'exprimer une création architecturale peuvent être acceptés par délibération motivée du conseil exécutif, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.</p> <p><u>Article U 9 - Stationnement des véhicules.</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations sera assuré sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, en dehors des voies publiques.</p>	<p>Il est nécessaire de conserver l'aspect traditionnel des clôtures.</p> <p>Les murets situés du côté droit de la voie sont plus hauts que ceux situés de l'autre côté. Les hauteurs retenues sont celles des murets les plus hauts existants.</p> <p>Il est nécessaire de permettre au conseil exécutif d'autoriser des constructions exprimant une création architecturale originale, par exemple en cas de concours architectural.</p> <p>Les obligations de réaliser des aires de stationnement sur l'unité foncière où est établie la construction ont été déterminées pour faire en sorte que tous les véhicules correspondant aux besoins des usagers de la construction puissent être accueillis en dehors de l'espace public.</p>

Règlement

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables.

Les places exigées au titre du stationnement se répartissent de la manière suivante :

1) Logement :

- deux places de stationnement par logement, lorsque celui-ci constitue une résidence principale comprenant trois chambres ou moins et est implanté sur un terrain d'une superficie inférieure à 300 mètres carrés et par logement en immeuble collectif ;
- deux places de stationnement par logement composé d'une chambre et d'une place additionnelle par tranche de deux chambres supplémentaires, dans les autres cas.

2) Construction à usage hôtelier ou para hôtelier :

- une place de stationnement par chambre ainsi qu'un nombre de places pour le personnel correspondant au moins à 40 % du nombre de chambres.

3) Construction à usage de restaurant :

- trois places pour 10 mètres carrés d'espace d'accueil dédié à la clientèle ainsi qu'un nombre de places pour le personnel correspondant au moins à 10% du nombre total de couverts autorisés.

Dans le cas des établissements cumulant l'activité d'hôtellerie à l'activité de restauration, les exigences mentionnées ci-dessus sont cumulatives.

4) Construction à usage de commerce :

- une place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher, à l'exclusion de la surface des zones de stockage et des réserves.

5) Construction à usage de bureaux ou de services :

- une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher, à l'exclusion de la surface des zones de stockage et des réserves.

6) Construction à usage d'entrepôts et de dépôt :

- une place de stationnement pour 30 mètres carrés de surface de plancher.

Dans la zone UG, un nombre inférieur de places de stationnement peut être accepté, en cas d'impossibilité technique de créer, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement privé immédiat, tout ou partie des places exigées. Il est alors fait application des articles 143-1 à 143-6 du code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de Saint

Règlement

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables

Barthélemy portant sur les participations en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article U 10 - Espaces non bâtis et abords des constructions.

I. - Affouillements et exhaussements

1) Traitement des affouillements et des exhaussements prévus dans un projet de construction ou d'aménagement d'un lotissement :

a) En cas d'affouillement :

- Le front de taille vertical ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à l'égout du toit. En cas de décaissement au-dessus du niveau de l'égout, celui-ci devra être traité en restanques végétalisées qui ne pourront pas excéder chacune 2 mètres de hauteur ou un enrochement couvert par un talutage.

- Sur les côtés, le décaissement doit être traité suffisamment en biais pour permettre une nouvelle végétalisation.

- Les enrochements doivent être masqués par un talus végétalisé au-delà d'une hauteur de 2 mètres.

b) En cas d'exhaussement :

- Les exhaussements doivent être traités en restanques végétalisées qui ne pourront pas excéder chacune 1,5 mètre de hauteur ou un enrochement couvert par un talutage.

- Lorsque la restanque la plus basse ne peut pas, matériellement, être végétalisée, sa hauteur ne pourra pas excéder 1,20 mètre.

2) Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou à l'aménagement d'un lotissement doivent être traités en restanques végétalisées qui ne pourront pas excéder chacune 1,20 mètre de hauteur ou un enrochement couvert par un talutage.

3) Les dispositions du 1) et du 2) ne s'appliquent pas aux travaux portant sur la voirie publique ou l'aménagement des espaces publics, ni aux travaux nécessaires à la mise en sécurité des terrains.

Il est nécessaire d'organiser les exhaussements et les décaissements, de façon à éviter la création de murs trop importants, qui s'insèrent mal dans les paysages. C'est pourquoi la hauteur de fronts de taille, des restanques et des talus est limitée et leur végétalisation imposée.

Règlement

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

II. - Part des espaces libres non imperméabilisée et part végétalisée :

Dans les zones UV, UR et URa, une part du terrain doit rester non imperméabilisée et une part doit être végétalisée, selon les proportions figurant sur le tableau suivant :

Taille du terrain	Part du terrain non imperméabilisée	Part du terrain végétalisée
Tranche de 0 m ² à 300 m ²	15 %	15 %
Tranche de plus de 300 m ² à 1 000 m ²	40 %	50 %
Tranche au-delà de 1 000 m ²	50 %	60%

Ces pourcentages s'appliquent à la partie du terrain située dans la zone UV, UR ou URa. Pour leur calcul, la part du terrain qui supporte une voie aménagée dans le cadre d'une servitude de passage n'est pas prise en compte.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables

La réforme du code de l'urbanisme a supprimé la notion de surface hors œuvre brute en prévoyant qu'il appartenait à la carte d'urbanisme de mieux encadrer l'aménagement des surfaces qui ne représentent pas des surfaces de plancher proprement dites (decks, piscines, parties couvertes non closes etc...).

C'est ce que fait cet article en créant une double obligation de ne pas imperméabiliser et de végétaliser une proportion importante du terrain.

L'obligation de prévoir une surface végétalisée plus importante que la surface non imperméabilisée minimum s'explique par la possibilité, en cas d'enterrement d'une partie des installations (notamment les parkings) de recouvrir de terre la partie enterrée et d'y planter des arbres ou des arbustes.

En effet, l'obligation de ne pas imperméabiliser n'interdit pas de minéraliser en grande partie un terrain, en posant des decks sur un terrain aménagé avec les pavés perméables, comme il est pratiqué dans des parkings. La nouvelle règle évitera cette difficulté. Elle répond, elle aussi, aux objectifs fixés par le conseil territorial pour la révision générale : « *un des principaux axes de la politique d'urbanisation de la Collectivité devra être l'intégration paysagère du bâti [...] L'adaptation des constructions au terrain et non des terrains aux constructions, doit être plus qu'aujourd'hui une ligne de conduite* ».

Pour éviter que cette règle soit trop contraignante pour les petits terrains qu'elle risque de rendre, de fait, très difficilement constructible, le pourcentage de terrains non imperméabilisés et végétalisés a été fortement baissé pour la tranche de terrains de 0 à 300 m² : elle était, depuis la délibération du 13 juin 2019 :

Tranche de 0 m ² à 300 m ²	Part du terrain non imperméabilisée	Part du terrain végétalisée
Délibération du 13 juin 2019	30 %	40 %
Projet de révision	15 %	15 %

Cette réduction ne supprime pas totalement l'obligation de végétaliser une partie du terrain, de façon à éviter, en dehors de Gustavia, des emprises au sols des bâtiments de 100 %. Mais

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Des adaptations mineures aux règles précisées par les articles U5 à U8 peuvent être décidées par délibération motivée du conseil exécutif pour prendre en compte la configuration des parcelles et la hauteur ou l'implantation des bâtiments avoisinants, dès lors que ces adaptations permettent d'améliorer l'insertion du bâtiment dans son environnement.</p> <p style="text-align: center;"><u>Section II. - ZONES UE</u> (Zones d'équipements)</p> <p><u>Article UE 1 -Occupations et utilisations du sol interdites.</u></p> <p>Sont interdits toutes les constructions autres que celles qui sont définies à l'article UE 2.</p> <p><u>Article UE 2 -Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.</u></p> <p>Sont autorisés :</p> <p>1) Dans la zone UEa :</p> <p>a) les équipements scolaires ;</p> <p>b) les équipements sportifs ;</p> <p>c) les locaux d'hébergements ;</p> <p>d) les logements de fonctions et les locaux et logements de gardiennage.</p> <p>2) Dans la zone UEb, les constructions nécessaires à la ferme pédagogique, qui comprennent :</p> <p>a) des constructions nécessaires à l'accueil du public et aux besoins de fonctionnement de l'ensemble : pavillon d'accueil, bâtiment affecté à l'agence territoriale de l'environnement, sanitaires pour le public et pour le personnel, logement de fonction, citernes, locaux de rangement, locaux techniques, cabane à outils... ;</p>	<p>elle prend en compte la difficulté, sur un petit terrain, de concilier les contraintes imposées notamment par le stationnement des véhicules et l'assainissement individuel avec l'objectif de réaliser une maison familiale de l'ordre de 100 à 120 m².</p> <p>Pour les grands terrains, cette réduction est insignifiante.</p> <p>Il est nécessaire de permettre au conseil exécutif d'accepter des adaptations mineures pour tenir compte des contraintes générées notamment par le relief.</p> <p>La carte d'urbanisme conforte la place de la Plaine de jeux, qui est affectée à des activités scolaires et sportives et au centre d'hébergement de la collectivité.</p> <p>Le projet de ferme pédagogique et d'espace de loisirs est destiné essentiellement aux enfants. Ce projet, à vocation de découverte du monde animal et végétal, permettra de diversifier l'offre de loisirs, tout en préservant et valorisant un site remarquable. Il aura un impact limité sur le paysage du fait de constructions limitées tout en favorisant la valorisation et la préservation de l'espace naturel.</p>

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>b) Des constructions et aménagements correspondant à l'ensemble pédagogique proprement dit : écurie, sellerie, stalles, rond de longe, abri pour animaux, serre, volière, ainsi qu'une case St-Barth traditionnelle ;</p> <p>c) Des constructions et aménagements destinés à l'accueil du public : parcs de stationnement, aire de pique-nique, belvédères.</p> <p><u>Article UE 3 -Accès et voirie.</u></p> <p>I. - Dans la zone UEa :</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique directement ou par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage. Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies, l'accès posant le moins de problème de sécurité peut être imposé.</p> <p>Les voies privées et les servitudes de passage, doivent correspondre aux besoins des véhicules lourds.</p> <p>Les voies privées et les servitudes de passage de plus de 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics, d'incendie et de secours de faire demi-tour.</p> <p>II. - Dans la zone UEb :</p> <p>L'accès à la ferme pédagogique sera aménagé en respectant les orientations figurant sur le schéma d'aménagement joint au document graphique.</p> <p><u>Article UE 4 -Desserte par les réseaux.</u></p> <p>Les branchements aux réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et d'eaux usées devront s'effectuer conformément aux règlements en vigueur.</p> <p>Les constructions correspondant aux locaux d'accueil, au logement de fonction et ceux affectés à l'administration et à l'Agence territoriale de l'environnement doivent prévoir des fourreaux destinés au raccordement des bâtiments aux réseaux de télécommunication.</p>	<p>Cet article définit les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passages qui desservent les terrains constructibles, de façon à permettre le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi la carte d'urbanisme se borne à exiger que ces règles soient respectées.</p> <p>La mise en place des câbles de télécommunication n'est pas obligatoire, les constructeurs doivent au moins mettre en place les fourreaux qui permettront le raccordement ultérieur du bâtiment.</p>

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p><u>Article UE 5 - Implantation des constructions</u></p> <p>I. - Dans la zone UEa :</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter librement en limite de l'emprise publique ou en recul.</p> <p>Toutefois, des implantations particulières peuvent être imposées par le permis de construire, l'autorisation de lotir ou la décision prise sur la déclaration préalable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des motifs de sécurité. - pour permettre un élargissement de la voirie. <p>II. - Dans la zone UEb :</p> <p>Les constructions doivent s'implanter en respectant les orientations figurant sur le schéma d'aménagement joint au document graphique.</p> <p><u>Article UE 6 – Densité</u></p> <p>I. - Dans la zone UEa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La densité des constructions sportives n'est pas réglementée. - Pour les constructions scolaires, la surface de plancher autorisée est fixée à 55 % de la surface constructible de l'unité foncière. - Pour les logements et hébergements, la surface de plancher autorisée est fixée à 35% de la surface constructible de l'unité foncière. <p>II. - Dans la zone UEb :</p> <p>La surface de plancher totale du programme de constructions ne pourra excéder 500 m².</p>	<p>Compte tenu des caractéristiques du secteur de la plaine des jeux, il n'est pas nécessaire d'imposer des règles d'implantation par rapport aux voies publiques.</p> <p>Cette règle donne une petite marge au Conseil exécutif, pour le cas où un projet, bien que respectant les règles définies par la carte, poserait des problèmes d'intégration dans le quartier ou la rue ou de sécurité.</p> <p>Conformément à l'article 133-37 du code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de St-Barthélemy, l'application de cette marge de liberté devra faire l'objet, dans la délibération du conseil exécutif, d'une motivation spéciale.</p> <p>Il n'est pas nécessaire de réglementer la densité des équipements sportifs, qui est toujours faible.</p> <p>La densité retenue pour les logements ou locaux d'hébergement est celle qui s'applique dans les zones UV (villages).</p>

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p><u>Article UE 7 -Hauteur des constructions</u></p> <p>I. - Dans la zone UEa :</p> <p>1) Pour les constructions sportives, la hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faitage, calculé à partir du point le plus bas de la partie du terrain naturel avant travaux mesurée au pied du bâtiment. Toutefois, en cas d'affouillement, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas de la partie du terrain aménagé après travaux mesurée au pied du bâtiment.</p> <p>Une hauteur supplémentaire peut exceptionnellement être autorisée, lorsqu'elle est justifiée par des motifs techniques impératifs.</p> <p>2) Pour les logements et les bâtiments d'hébergement, la hauteur est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, calculée à partir du point le plus bas de la partie du terrain naturel avant travaux mesurée au pied du bâtiment et est limitée à 3,50 mètres.</p> <p>Un soubassement d'un mètre est autorisé, pour tenir compte des risques de submersion ou d'inondation.</p> <p>II. - Dans la zone UEb :</p> <p>La hauteur des bâtiments à l'égout du toit ou à l'acrotère est calculée à partir du point le plus bas de la partie du terrain naturel avant travaux mesurée au pied du bâtiment et est limitée à 3,50 mètres.</p> <p>La hauteur de la volière, calculée au faitage, ne pourra excéder 4 mètres.</p> <p><u>Article UE 8 -Aspect extérieur</u></p> <p>Les bâtiments seront construits dans le respect du style local (bardage bois, toitures en tôle, et en essentes bois, structures d'ajoupas et de galeries apparentes en charpente bois.</p> <p>I. - Volumes et emprise des bâtiments :</p> <p>1) Dans la zone UEa :</p> <p>Non réglementé</p>	<p>La hauteur maximale retenue pour les équipements sportifs et les écoles est celle qui s'applique à la zone UA voisine.</p> <p>Certains équipements sportifs peuvent, en fonction de la nature des sports qui y sont exercés, nécessiter une hauteur plus élevée.</p> <p>Pour les logements et hébergements, la hauteur retenue est celles des zones UR.</p> <p>Cette règle répond à la volonté politique de limiter l'impact des constructions sur le paysage. Sauf l'exception de la volière, les constructions de la ferme pédagogiques respecteront les limites de hauteurs qui sont prévues dans l'essentiel des zones résidentielles.</p> <p>Un des objectifs de la carte d'urbanisme est de préserver une certaine unité architecturale de l'île. Cela implique, y compris pour les constructions sportives qui sont par définition différentes des constructions à usage de logement, de respecter les couleurs et matériaux traditionnels.</p> <p>L'article relatif à l'aspect extérieur des constructions prévoit des règles comparables à celles qui s'appliquent dans les zones UG, UV, UR et URa, en les adaptant à la nature spécifique des constructions de la zone.</p>

Règlement

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

2) Dans la zone UEb :

La partie non enterrée des constructions doit être répartie en unités séparées dont l'emprise, calculée à l'extérieur des murs, ne peut excéder 200 mètres carrés chacune.

II. - Toitures :

Les toitures devront être composées à proportion minimum de 70 % par bâtiment par des toitures à quatre pans. La partie qui n'est pas couverte par la toiture à quatre pans devra être traitée en toit terrasse.

Les toitures principales devront avoir des pans compris entre 30° et 45°. Les avant-toits, appentis ou galeries couvertes pourront avoir une pente inférieure.

Toutefois :

- les ajoupas pourront être couvertes d'une toiture à plus de 4 pans ;
- les stalles ouvertes pourront être couvertes par une toiture à monopente à versant unique ;
- les toitures à deux pans sont autorisées sur les constructions d'une emprise au sol inférieure à 15 mètres carrés.

Les toits à deux pans existants à la date de l'approbation de la carte d'urbanisme peuvent être rénovés ou reconstruits à l'identique.

Les dispositions du présent 2) ne sont pas applicables aux locaux qui sont enterrés sous 0,50 mètre de terre végétale ou plus.

Les couvertures des pans de toiture doivent être de couleur rouge, vert ou gris foncés, essentes de bois ou zinc. Le blanc n'est autorisé que sur la ligne de faitage.

III. - Façades :

Les éléments de types parabole, antenne, chauffe-eau solaire, climatiseur, panneaux solaires doivent être masqués par un élément architectural. En cas d'impossibilité technique, l'implantation la moins dommageable peut être imposée.

Les matériaux des façades et des clôtures, dans leur aspect et leur coloration comme dans leur agencement, doivent respecter l'écriture architecturale traditionnelle de l'île.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables.

Les toitures à quatre pans sont typiques de l'architecture traditionnelle de l'île.

C'est pourquoi la carte d'urbanisme l'impose, y compris aux équipements, dans les mêmes conditions que celles qui sont prévues pour les zones résidentielles.

Ces règles définissent les aménagements nécessaires pour limiter l'impact sur le paysage, en gardant le cachet traditionnel.

Règlement

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Les enduits, les badigeons des murs extérieurs et les couleurs des menuiseries devront s'intégrer au bâti environnant.

IV. - Clôtures :

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur totale d'un mètre soixante, pour les clôtures donnant sur l'espace public et de deux mètres, pour les clôtures latérales.

Lorsqu'elles comprennent un mur maçonné, celui-ci ne peut excéder un mètre. Il peut être surmonté d'une installation en bois ou en métal ou d'une haie végétale.

Toutefois, dans la zone UEa, des clôtures plus hautes peuvent être admises, pour des raisons techniques, à condition que la partie qui dépasse un mètre soit constitué d'un grillage transparent.

- Les clôtures des terrains de sport peuvent dépasser la hauteur totale de deux mètres à condition de ne pas obturer la vue.

- Toutefois, une hauteur de mur de clôture maçonné de 1,50 mètre peut être acceptée, dans le cas où la partie du terrain qui jouxte le mur est boisée.

- Les murs maçonnés de clôtures doivent être enduits et peints ou habillés de pierres.

Les murs de clôtures d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre doivent être habillés de pierres.

- Les clôtures des terrains de sport peuvent dépasser la hauteur totale de deux mètres à condition de ne pas obturer la vue.

V. - Des partis architecturaux différents permettant d'exprimer une création architecturale peuvent être acceptés par délibération motivée du conseil exécutif, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Article UE 9 -Stationnement des véhicules.

I. - Dans la zone UEa :

Le stationnement des véhicules sera assuré sur l'espace public.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables

Cette règle reprend les dispositions prévues pour les zones résidentielles, tout en les adaptant aux besoins particuliers des équipements, notamment des équipements sportifs.

Il est nécessaire de permettre au conseil exécutif d'autoriser des constructions exprimant une création architecturale originale, par exemple en cas de concours architectural.

Règlement

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Toutefois, pour les logements et bâtiments d'hébergement les places de stationnement suivantes sont exigées ;

- Logement : deux places de stationnement par logement.
- Bâtiments d'hébergement : une place de stationnement pour quatre chambres ;

II. - Dans la zone UEb :

Un parc de stationnement des véhicules sera aménagé en respectant les orientations figurant sur le schéma d'aménagement joint au document graphique.

Il comprendra quarante places au minimum.

Article UEb 10 -Espaces non bâtis et abords des constructions.

I. - Affouillements et exhaussements

1) Traitement des affouillements et des exhaussements prévus dans un projet de construction ou d'aménagement d'un lotissement :

a) En cas d'affouillement :

- Le front de taille vertical ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à l'égout du toit. En cas de décaissement au-dessus du niveau de l'égout, celui-ci devra être traité en restanques végétalisées qui ne pourront pas excéder chacune 2 mètres de hauteur ou un enrochement couvert par un talutage.

- Sur les côtés, le décaissement doit être traité suffisamment en biais pour permettre une nouvelle végétalisation.

- Les enrochements doivent être masqués par un talus végétalisé au-delà d'une hauteur de 2 mètres.

b) En cas d'exhaussement :

- Les exhaussements doivent être traités en restanques végétalisées qui ne pourront pas excéder chacune 1,5 mètre de hauteur ou un enrochement couvert par un talutage.

- Lorsque la restanque la plus basse ne peut pas, matériellement, être végétalisée, sa hauteur ne pourra pas excéder 1,20 mètre.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables

En dehors des logements et des bâtiments d'hébergement, dans la plaine des jeux, les places de stationnements aménagées sur les espaces publics suffisent à assurer les besoins.

Cet article applique aux zones d'équipement les mêmes règles que celles qui sont prévues pour les secteurs résidentiels.

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>2 Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou à l'aménagement d'un lotissement doivent être traités en restanques végétalisées qui ne pourront pas excéder chacune 1,20 mètre de hauteur ou un enrochement couvert par un talutage.</p> <p>3) Les dispositions du 1) et du 2) ne s'appliquent pas aux travaux portant sur la voirie publique ou l'aménagement des espaces publics, ni aux travaux nécessaires à la mise en sécurité des terrains.</p> <p>II. - Part des espaces libres non imperméabilisée et part végétalisée :</p> <p>1) Dans la zone UEa :</p> <p>Non réglementé.</p> <p>2) Dans la zone UEb :</p> <p>Le traitement des espaces libres doit respecter les orientations figurant sur le schéma d'aménagement joint au document graphique.</p> <p><u>Article UE 11 – Adaptations mineures et exceptions.</u></p> <p>Des adaptations mineures aux règles précisées par les articles UE5 à UE8 peuvent être acceptées, par délibération motivée du conseil exécutif, en fonction de la configuration des parcelles et de la hauteur ou de l'implantation des bâtiments avoisinants, ces adaptations permettent d'améliorer l'insertion du bâtiment dans son environnement.</p>	<p>Il n'est pas possible d'appliquer aux équipements sportifs les règles générales prévues dans les zones résidentielles.</p> <p>Il est nécessaire de permettre au conseil exécutif d'accepter des adaptations mineures pour tenir compte des contraintes générées notamment par le relief.</p>

SCHEMA DE LA FERME PEDAGOGIQUE

Légende

ferme pedagogique zonage

- Végétation préservée
- Végétation à renforcer
- Secteur d'implantation des constructions
- Secteur d'implantation pique nique
- Secteur d'implantation des belvédères
- Secteur parking paysager

ferme pedagogique chemin

- voies accessibles aux véhicules automobiles
- voies piétonnes

Ce document est un schéma de principe, et non un plan masse d'exécution.

« Les travaux d'aménagement et les constructions devront être compatibles avec ses orientations.

« Cela signifie que les permis de construire ou d'aménager devront respecter l'esprit général de ces orientations et ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté et n'implique pas une conformité absolue au schéma d'aménagement. »

LURIN

AO106

AO107

AO59

AO279

AO281

AO229

AO2

5

Règlement

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables

Section III. - ZONE UA **(Zone d'activité)**

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Dans les zones UAa et UAb, les constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception des logements ou locaux de gardiennage incorporés au bâtiment principal ;
- Dans la partie de la zone UAb de Saint Jean située au nord de la piste, les constructions qui ne sont pas affectées à l'usage aéronautique ou de bureaux ;
- Dans la partie de la zone UAb de Saint Jean située au sud de la piste, dans la zone UAb située au carrefour dit de l'Œuf et dans la zone UAm de Public, les constructions à usage industriel incompatibles avec la proximité de l'habitat ou du commerce, notamment du fait de leurs nuisances (bruit, odeurs, fumée, poussières, vibrations...) et de la pollution qu'elles génèrent.
- Dans la zone UAa de Petite Saline, les constructions à usage d'activités tertiaires : artisanat, commerce, bureaux, en dehors des bureaux des entreprises.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

La réhabilitation ou l'agrandissement des logements existants est autorisé. Dans les zones UAa et UAb, les agrandissements sont limités de 30 mètres carrés supplémentaires par rapport à la surface existante à la date de l'entrée en vigueur de la révision de la carte.

Article UA 3 - Accès et voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique directement ou par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage. Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies, l'accès posant le moins de problème de sécurité peut être imposé.

Compte tenu de la pénurie de terrains sur l'île, il est nécessaire de réserver strictement les terrains des zones UA aux activités économiques. La seule exception est la zone mixte UAm (logements-activités), créée à la suite des observations émises lors de la mise à disposition de la carte, car les terrains correspondants ont actuellement réellement une affectation mixte.

Les logements de gardiennage ne sont autorisés que lorsqu'ils sont incorporés au bâtiment principal, pour éviter une division ultérieure du terrain et la vente séparée du logement.

Il est nécessaire de réserver des espaces aux activités directement liées à l'aéroport.

Ces secteurs étant très proches de zones habitées, les activités incompatibles avec cette proximité sont interdites.

Cette zone est actuellement affectée à des activités lourdes qui peuvent difficilement être exercées ailleurs dans l'île.

Aucun nouveau logement ne peut être construit dans les zones d'activité UAa et UAb, à l'exception des logements de fonction. Mais il est nécessaire d'autoriser des agrandissements limités des logements existants.

Cet article définit les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passages qui desservent les terrains constructibles, de façon à permettre le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Les voies privées et les servitudes de passage, doivent correspondre aux besoins des véhicules lourds.</p> <p>Les voies privées et les servitudes de passage de plus de 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics, d'incendie et de secours de faire demi-tour.</p> <p><u>Article UA 4 -Desserte par les réseaux.</u></p> <p>Les branchements aux réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et d'eaux usées devront s'effectuer conformément aux règlements en vigueur.</p> <p>Les constructions nouvelles et les lotissements doivent prévoir des fourreaux destinés au raccordement des bâtiments aux réseaux de télécommunication.</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par l'assainissement collectif, tout déversement des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.</p> <p><u>Article UA 5 - Implantation des constructions</u></p> <p>Sauf dispositions contraires figurant sur le document graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'axe des voies territoriales et de 2,50 mètres par rapport à l'axe des voies privées.</p> <p>Toutefois, des implantations particulières peuvent être imposées par le permis de construire, l'autorisation de lotir ou la décision prise sur la déclaration préalable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des motifs de sécurité. - pour permettre un élargissement de la voirie. <p><u>Article UA 6 – Densité.</u></p> <p>Zone de Public : .</p> <ul style="list-style-type: none"> - Partie située en zone UAa : La densité n'est pas réglementée. 	<p>Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi la carte d'urbanisme se borne à exiger que ces règles soient respectées</p> <p>La mise en place des câbles de télécommunication n'est pas obligatoire, les constructeurs doivent au moins mettre en place les fourreaux qui permettront le raccordement ultérieur du bâtiment.</p> <p>Comme dans les zones UV, UR et URa, un recul des constructions par rapport à l'axe des voies publiques ou privées est imposé pour ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'agrandissement futur des chaussées d'autant plus important, dans les zones d'activité, que de nombreux véhicules lourds les empruntent.</p> <p>Cette règle donne une petite marge au Conseil exécutif, pour le cas où un projet, bien que respectant les règles définies par la carte, poserait des problèmes d'intégration dans le quartier ou la rue ou de sécurité.</p> <p>Conformément à l'article 133-37 du code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de St-Barthélemy, l'application de cette marge de liberté devra faire l'objet, dans la délibération du conseil exécutif, d'une motivation spéciale.</p> <p>Le règlement autorise, dans les zones d'activités, une densité beaucoup plus importante que dans les zones résidentielles.</p>

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>- Zone UAm : La surface de plancher autorisée est fixée à 35% de la surface constructible de l'unité foncière.</p> <p>Zones de Saint-Jean et de Saline : La surface de plancher autorisée est fixée à 100% de la surface constructible de l'unité foncière.</p> <p>Zone du Carrefour dit de l'œuf : La surface de plancher autorisée est fixée à 35% de la surface constructible de l'unité foncière.</p> <p><u>Article UA 7 -Hauteur des constructions.</u></p> <p>Zone de Public</p> <p>- Dans le secteur UAa :</p> <p>La hauteur totale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faitage. Elle est calculée à partir du point le plus bas de la partie du terrain naturel avant travaux mesurée au pied du bâtiment. Toutefois, en cas d'affouillement, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas de la partie du terrain aménagé après travaux mesurée au pied du bâtiment.</p> <p>Une hauteur supplémentaire peut exceptionnellement être autorisée, lorsqu'elle est justifiée par des motifs techniques impératifs.</p> <p>- Dans la zone UAm :</p> <p>La hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Zone de Saint Jean</p> <p>I. - Dans la partie de la zone d'activité de Saint Jean située au nord de la piste, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage calculée par rapport au niveau de la piste relevé à la perpendiculaire du terrain. Une hauteur supplémentaire peut exceptionnellement être autorisée, lorsqu'elle est justifiée par des motifs techniques impératifs.</p> <p>II. - Dans les parties de la zone d'activité de Saint Jean située au sud de la piste, les règles hauteur sont définies dans la section III du titre V, pour chacun des sous-secteurs délimités sur le document graphique et numérotés 12a à 12g.</p>	<p>Une limitation est néanmoins prévue dans la zone mixte UAm et dans la zone du Carrefour de l'œuf, proches des zones résidentielles.</p> <p>Il est nécessaire d'autoriser une hauteur suffisante pour l'accueil des activités.</p> <p>La zone d'activité de Saint-Jean représente la principale zone où la collectivité pourra, à l'avenir, accueillir des activités créatrices d'emplois du secteur tertiaire.</p> <p>La Section III du Titre IV est située page 46.</p>

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>III. - De part et d'autre de l'aéroport, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser en tout point un plan virtuel commençant à 30 mètres de l'axe de la piste et ayant une pente de 20% calculée par rapport au niveau de la piste relevé à la perpendiculaire du terrain.</p> <p>Zone de Saline</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faitage calculé à partir du point le plus bas de la partie du terrain naturel avant travaux mesurée au pied du bâtiment. Toutefois, en cas d'affouillement, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas de la partie du terrain aménagé après travaux mesurée au pied du bâtiment.</p> <p><u>Article UA 8 - Aspect extérieur</u></p> <p>Toitures :</p> <p>1) Dans l'ensemble des zones UA :</p> <p>A l'exception des toits terrasses accessibles de plain-pied à partir de locaux affectés à l'une des destinations autorisées aux articles UA1 et UA2, les toitures devront être composées à proportion minimum de 70 % par bâtiment par des toitures à quatre pans. La partie qui n'est pas couverte par la toiture à quatre pans devra être traitée en toit terrasse. Toutefois, une proportion inférieure de toitures à quatre pans peut être autorisée pour la caserne de pompiers, pour tenir compte des contraintes imposées par les servitudes aéronautiques et des nécessités techniques des zones d'exercices.</p> <p>Les toitures principales devront avoir des pans compris entre 30° et 45°. Les avant-toits, appentis ou galeries couvertes pourront avoir une pente inférieure.</p> <p>Les toitures à deux pans sont interdites sur les constructions d'une emprise au sol supérieure à 15 mètres carrés.</p> <p>Les toits à deux pans existants à la date de l'approbation de la carte d'urbanisme peuvent être rénovés ou reconstruits à l'identique.</p> <p>Les lucarnes et les fenêtres de toit sont autorisées.</p> <p>Les couvertures des pans de toiture doivent être de couleur rouge, vert ou gris foncés, bois ou zinc. Le blanc n'est autorisé que sur la ligne de faitage.</p> <p>Lorsqu'elles sont justifiées par des motifs techniques impératifs justifiés par la nature de l'activité, des toitures non conformes aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées.</p>	<p>Un des objectifs de la carte d'urbanisme est de préserver une certaine unité architecturale de l'île. Cela implique, y compris dans les zones d'activités, de respecter les couleurs et les matériaux traditionnels.</p> <p>L'article relatif à l'aspect extérieur des constructions prévoit des règles comparables à celles qui s'appliquent dans les zones UG, UV, UR et URa, en les adaptant à la nature spécifique des constructions dans les zones d'activités.</p>

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>2) Dans la zone de Saint-Jean :</p> <p>Les couvertures des pans de toiture doivent être constituées, soit de bardeaux en bois (essentes), soit de tôle ondulée couleur rouge.</p> <p>Façades :</p> <p>Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ou autres, sont interdites.</p> <p>Les enduits, les badigeons des murs extérieurs et les couleurs des menuiseries devront s'intégrer au bâti environnant.</p> <p>Dans la zone de Saint-Jean, de Saline et du carrefour dit de l'œuf, les éléments de types parabole, antenne, chauffe-eau solaire, climatiseur, panneaux solaires doivent être installés sur les parties du bâtiment non visibles de la rue ou être masqués par un élément architectural. En cas d'impossibilité technique, l'implantation la moins dommageable peut être imposée.</p> <p>Si, dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, le permis de construire peut prescrire l'utilisation de ce matériau ou d'un matériau similaire par l'aspect ou la couleur.</p> <p>Toutefois des partis architecturaux différents, permettant d'exprimer une création architecturale, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.</p> <p><u>Article UA 9 - Stationnement des véhicules</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des installations sera assuré, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques.</p> <p>Les places exigées au titre du stationnement se répartissent de la manière suivante :</p> <p>Construction à usage de commerce :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher diminuée de la somme des surfaces de stockage. <p>Construction à usage de bureaux, de services, d'artisanat ou d'industrie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher. 	<p>Les obligations de réaliser des aires de stationnement sur l'unité foncière où est établie la construction ont été déterminées pour faire en sorte que tous les véhicules correspondant aux besoins des usagers de la construction puissent être accueillis en dehors de l'espace public.</p>

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Constructions à usage principal d'entrepôt et de dépôt :</p> <ul style="list-style-type: none"> - doivent justifier d'une place de stationnement pour 50 mètres carrés de surface de plancher. <p><u>Article UA 10 – Espaces non bâtis et abords des constructions :</u></p> <p>I. - Affouillements et exhaussements</p> <p>1) Traitement des affouillements et des exhaussements prévus dans un projet de construction ou d'aménagement d'un lotissement :</p> <p>a) En cas d'affouillement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le front de taille vertical ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à l'égout du toit. En cas de décaissement au-dessus du niveau de l'égout, celui-ci devra être traité en restanques végétalisées qui ne pourront pas excéder chacune 2 mètres de hauteur ou un enrochement couvert par un talutage. - Sur les côtés, le décaissement doit être traité suffisamment en biais pour permettre une nouvelle végétalisation. - Les enrochements doivent être masqués par un talus végétalisé au-delà d'une hauteur de 2 mètres. <p>b) En cas d'exhaussement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements doivent être traités en restanques végétalisées qui ne pourront pas excéder chacune 1,5 mètre de hauteur ou un enrochement couvert par un talutage. - Lorsque la restanque la plus basse ne peut pas, matériellement, être végétalisée, sa hauteur ne pourra pas excéder 1,20 mètre. <p>2) Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou à l'aménagement d'un lotissement doivent être traités en restanques végétalisées qui ne pourront pas excéder chacune 1,20 mètre de hauteur ou un enrochement couvert par un talutage.</p> <p>3) Les dispositions du 1) et du 2) ne s'appliquent pas aux travaux portant sur la voirie publique ou l'aménagement des espaces publics, ni aux travaux nécessaires à la mise en sécurité des terrains.</p>	<p>Cet article applique aux zones d'activité les mêmes règles que celles qui sont prévues pour les secteurs résidentiels.</p>

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>II. - Part des espaces libres non imperméabilisée et part végétalisée :</p> <p>1) Dans les sous-secteurs de la zone d'activité de Saint Jean numérotés 12a, les parties hachurées ne peuvent pas supporter de constructions et doivent être affectées au stationnement des véhicules.</p> <p>2) Non réglementé en dehors des deux sous-secteurs mentionnés au 1) ci-dessus.</p> <p><u>Article UA 11 – Adaptations mineures et exceptions.</u></p> <p>Des adaptations mineures aux règles précisées par les articles UA5 à UA8 peuvent être acceptées, par délibération motivée du conseil exécutif, en fonction de la configuration des parcelles et de la hauteur ou de l'implantation des bâtiments avoisinants, ces adaptations permettent d'améliorer l'insertion du bâtiment dans son environnement.</p>	<p>Il est nécessaire de permettre au conseil exécutif d'accepter des adaptations mineures pour tenir compte des contraintes générées notamment par le relief.</p>

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;"><u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Section I. DISPOSITIONS APPLICABLES</u> <u>AUX ZONES N, NE, NLa et NLb</u></p> <p><u>Article N 1 -Occupations et utilisations du sol interdites</u></p> <p>Toutes les constructions et occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article N 2 sont interdites.</p> <p><u>Article N 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.</u></p> <p>I. Dans la zone NLa, sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, les aménagements légers suivants :</p> <p>1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les chemins ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;</p> <p>2° A l'exclusion de toute forme de logement ou d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités de pêche, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques, ainsi que les infrastructures hydrauliques nécessaires à la gestion de ces milieux ;</p> <p>Les aménagements mentionnés aux 1° et 2° doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.</p> <p>II. Dans la zone NLb, les constructions et aménagements sont interdits, à l'exception des travaux nécessaires à l'entretien des sentiers ou chemins existants.</p> <p>III. Dans la zone NCE, les constructions nouvelles sont interdites. Les aménagements routiers sont autorisés, à condition d'être précédés d'une étude justifiant que les travaux envisagés</p>	<p>Pour l'essentiel, le règlement des zones naturelles n'est pas changé.</p> <p>Cet article est très largement inspiré de la réglementation nationale portant sur les espaces remarquables des communes littorales.</p>

Règlement

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

prennent en compte la nécessité d'assurer les continuités écologiques et permettent le passage des espèces animales et végétales.

IV. - Dans la zone N, les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception :

1° Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2° De l'extension des bâtiments ayant une existence légale, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existant à la date à laquelle est devenu opposable aux tiers la délibération approuvant ou révisant la carte d'urbanisme qui a délimité la zone dans laquelle est situé le bâtiment, sans pouvoir excéder cinquante mètres carrés ; toutefois, lorsque la surface de plancher du bâtiment principal existant à la date d'approbation de la carte est inférieure à 100 mètres carrés, la limite de surface des extensions est de 20 mètres carrés.

3° De la construction d'annexes des bâtiments ayant une existence légale à la date d'approbation de la carte d'urbanisme.

4° De la reconstruction d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans.

5° A Petit Cul de Sac et Toiny, de paillotes à usage familial dans les secteurs proches de la plage, dans la limite d'une paillote par unité foncière. Le permis de construire ou la non opposition à une déclaration préalable portant sur une paillote ne donne pas droit à l'obtention d'un branchement électrique ou d'un raccordement au réseau d'eau potable.

V. – Dans les zones N, les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et pastorales sont autorisées, à l'exclusion de tout logement ou hébergement, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Article N 3– Agrandissement limité des bâtiments existants et constructions d'annexes.

1° Dans les secteurs où ils sont autorisés, les agrandissements des bâtiments ayant une existence légale ne peuvent conduire :

- ni à la création d'une unité bâtie dont l'emprise au sol de la partie non enterrée, calculée à l'extérieur des murs, excède 150 mètres carrés.
- ni à une augmentation de la hauteur du bâtiment tant à l'égout du toit qu'au faitage.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables

Cet article permet de régulariser, tout en limitant le nombre, les paillotes proches des plages, qui sont très utilisées pour des festivités familiales à St-Barth.

Il est nécessaire d'autoriser les aménagements agricoles dans les zones naturelles banales, même si l'exploitation agricole a progressivement quasi disparu à Saint-Barthélemy à la fin du XXème siècle.

Lorsque des bâtiments existants sont situés en dehors des zones déjà construites, ils ont été inclus dans la zone N. Il est nécessaire de leur autoriser une certaine évolution.

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>2° Dans les secteurs où la construction d'annexes aux bâtiments ayant une existence légale est autorisée, ces annexes ne peuvent être affectées qu'à l'habitation, aux garages et locaux techniques ou aux installations de loisirs comme les piscines.</p> <p>Ces annexes doivent être situées à 10 mètres au plus du bâtiment principal. L'emprise au sol totale de la partie non enterrée de ces annexes, calculée à l'extérieur des murs, ne peut excéder 30 mètres carrés.</p> <p>3° L'augmentation totale de l'emprise au sol de la partie non enterrée des bâtiments ayant une existence légale à la date d'entrée en vigueur de la carte d'urbanisme résultant à la fois de l'agrandissement des bâtiments et de la construction d'annexes ne peut excéder 50 mètres carrés de surface hors œuvre brute.</p> <p><u>Article N 4 - Aspect extérieur</u></p> <p>1° Toitures :</p> <p>A l'exception des toits terrasses accessibles de plain-pied à partir de locaux affectés à l'une des destinations autorisées à l'article N 2, les toitures devront être composées à proportion minimum de 70 % par bâtiment par des toitures à quatre pans. La partie qui n'est pas couverte par la toiture à quatre pans devra être traitée en toit terrasse.</p> <p>Les toitures principales devront avoir des pans compris entre 30° et 45°. Les avant-toits, appentis ou galeries couvertes pourront avoir une pente inférieure.</p> <p>Les toitures à deux pans sont interdites sur les constructions d'une emprise au sol supérieure à 15 mètres carrés.</p> <p>Les toits à deux pans existants à la date de l'approbation de la carte d'urbanisme peuvent être rénovés ou reconstruits à l'identique.</p> <p>Les lucarnes et les fenêtres de toit sont autorisés.</p> <p>Les couvertures des pans de toiture doivent être de couleur rouge, vert ou gris foncés, essentes de bois ou zinc. Le blanc n'est autorisé que sur la ligne de faitage.</p> <p>Les dispositions du 1° ci-dessus ne sont pas applicables aux paillotes autorisées à Petit Cul de Sac et Toiny. Le nombre de pans de leur toiture n'est pas réglementé. Leur couverture doit être composée de feuilles de palmiers naturelles ou synthétiques.</p> <p>2° Façades :</p>	<p>Voir précisions dans le lexique</p> <p>Cet article applique aux agrandissements des constructions existantes dans les zones naturelles les mêmes règles que celles qui s'appliquent aux constructions nouvelles dans les zones UR.</p>

Règlement

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Les éléments de types parabole, antenne, chauffe-eau solaire, climatiseur doivent être masqués par un élément architectural. En cas d'impossibilité technique, l'implantation la moins dommageable peut être imposée.

Les matériaux des façades et des clôtures, dans leur aspect et leur coloration comme dans leur agencement, doivent respecter l'écriture architecturale traditionnelle de l'île.

Les enduits, les badigeons des murs extérieurs et les couleurs des menuiseries devront s'intégrer au bâti environnant.

Si, dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, le permis de construire peut prescrire l'utilisation de ce matériau ou d'un matériau similaire par l'aspect ou la couleur.

3° Paillotes de Petit Cul-de-Sac et Toiny :

Les paillotes doivent être non closes, sans fondation et sans béton en dehors de l'appui des poteaux. Leur surface au sol, calculée entre poteaux, ne peut excéder 30 mètres carrés et leur hauteur calculée du terrain naturel jusqu'au faitage, 3,50 mètres.

Article N 5 - Stationnement des véhicules

Lorsque l'agrandissement limité d'une construction existante conduit à la création d'une ou plusieurs chambres nouvelles, le permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer l'aménagement d'une place de stationnement par chambre nouvelles, si les emplacements destinés au stationnement des véhicules n'existent pas sur le terrain.

Section II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NR **(Domaine Rockefeller)**

Article NR 1 -Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article Nr 2 sont interdites.

Article NR 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

1° Le Tipi peut être restauré tel qu'il était à l'origine et affecté à l'habitation.

Le volume de la partie enterrée peut être augmenté par creusement, sans rehausser le niveau du socle en béton.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables

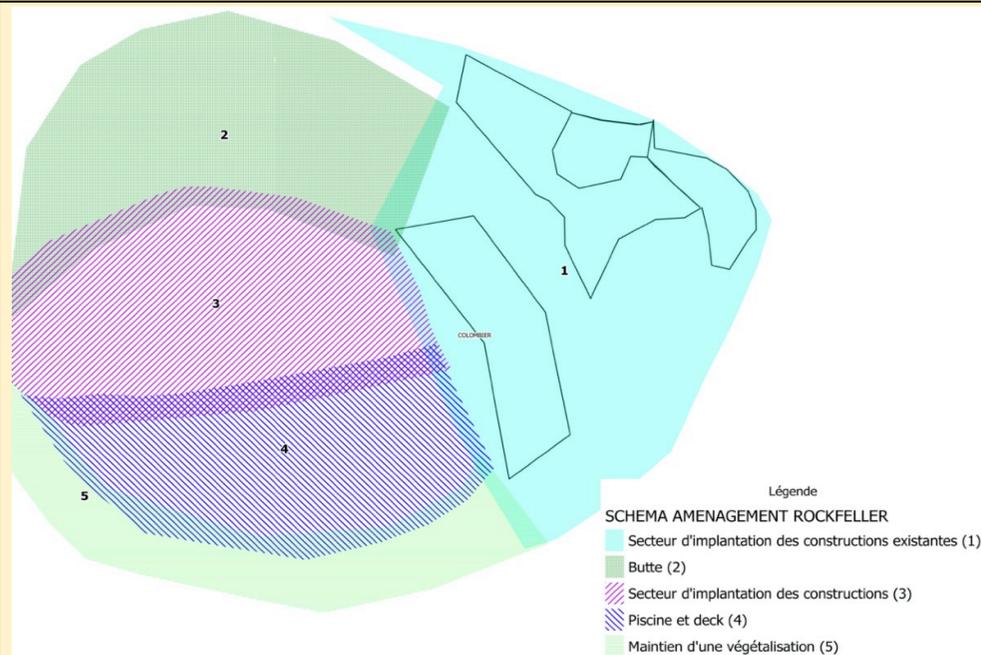
Se reporter au rapport de présentation, qui comprend un chapitre entier :

- justifiant le changement de zonage ;
- expliquant les règles applicables dans la zone et les orientations du schéma d'aménagement de la villa et de ses environs immédiats.

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>2° La savane située entre le Tipi et la villa, identifiée par un hachuré sur le plan de zonage, ne peut accueillir aucune construction.</p> <p>Elle peut être aménagée dans l'esprit de l'aménagement effectué par D. Rockefeller.</p> <p>Le cheminement entre la villa et le Tipi pourra être restauré.</p> <p>L'aménagement devra prévoir de supprimer les espèces végétales exogènes et invasives qui l'occupent actuellement.</p> <p>3° Le secteur de la villa proprement dite devra faire l'objet d'un projet global et d'un permis de construire unique.</p> <p>Ce projet devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies par le schéma joint :</p>	<p>A l'origine, cette savane servait à la fois de cheminement entre le tipi et la villa et de vaste pelouse paysagée. Les hélicoptères se posaient à cet endroit.</p>

Règlement

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.



Ce document est un schéma de principe, et non un plan de zonage.

Les travaux d'aménagement et les constructions devront être compatibles avec ses orientations.

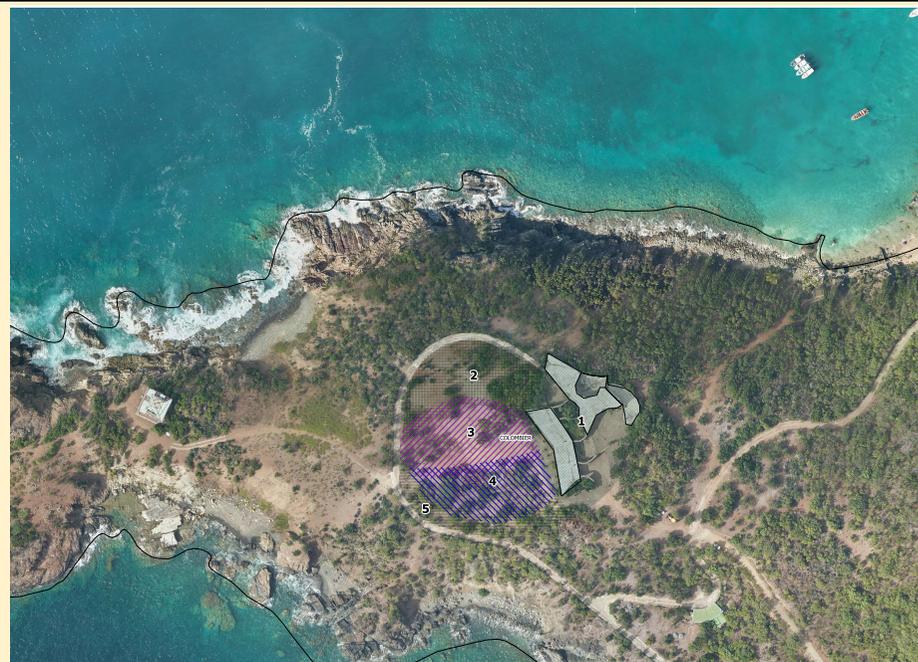
Cela signifie que le permis de construire devra respecter l'esprit général de ces orientations et ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté et n'implique pas une conformité absolue au schéma d'aménagement.

Ce document est un schéma de principe, et non un plan de zonage.

Les travaux d'aménagement et les constructions devront être compatibles avec ses orientations.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables.



<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Cela signifie que le permis de construire devra respecter l'esprit général de ces orientations et ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté et n'implique pas une conformité absolue au schéma d'aménagement.</p> <p>a) Les bâtiments de la villa, qui figurent schématiquement dans le secteur 1 du schéma, doivent être restaurés à l'identique en ce qui concerne leur aspect extérieur.</p> <p>Seul leur aménagement intérieur pourra être adapté.</p> <p>Dans le cadre de ces travaux de restauration, il sera possible de créer des ouvertures dans les soubassements de la maison et de réaliser des agrandissements souterrains, à condition que la végétation soit maintenue ou rétablie en replantant des espèces indigènes.</p> <p>b) Le secteur 2 du schéma représente la partie nord d'une butte constituée, pour l'essentiel, de déblais accumulés lors de la construction de la villa.</p> <p>La partie de cette butte située dans le secteur 2 devra être conservée et végétalisée avec les espèces indigènes. Toutefois, le ou les bâtiments dont l'implantation est autorisée dans le secteur 3 pourraient partiellement comprendre des éléments enterrés placés sous cette butte, à condition que la terre végétale soit maintenue ou rétablie et qu'elle soit plantée avec des espèces indigènes.</p> <p>c) Dans le secteur 3, un second bâtiment peut être construit à l'ouest de la maison principale (B), en contrebas de la butte, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la maison et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.</p> <p>L'emprise au sol de la partie non enterrée ne pourra excéder 200 mètres carrés calculés à l'extérieur des murs.</p> <p>La façade devra être traitée en architecture contemporaine, excluant tout pastiche de la maison.</p> <p>d) Dans le secteur 4, des annexes du type piscine, deck ou terrasse pourront être prévues, en excluant les bâtiments non enterrés et sous-réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.</p> <p>En cas d'implantation d'une piscine, le bassin ne devra pas excéder 100 mètres carrés.</p> <p>Une cuve de récupération des eaux de back-wash devra être installée afin de permettre au chlore de s'évaporer avant tout rejet sur site.</p>	

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>e) le secteur 5 comprend les terrains qui bordent, au Sud, le terre-plein sur lequel est implantée la villa. Ils présentent une transition entre ce terre-plein et la voie bétonnée située en contre-bas.</p> <p>Ces terrains devront rester végétalisés, pour assurer une bonne intégration du projet d'ensemble dans le site.</p> <p>f) l'ensemble des voies et chemins de la propriété pourront être restaurées et, le cas échéant, bétonnées ou empierrées.</p>	

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;"><u>TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Section I - BATIMENTS ET ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER</u></p> <p>Les bâtiments inscrits au titre des monuments historiques ne sont pas figurés sur le document graphique. Les bâtiments et éléments de paysage à protéger en application du 8° de l'article 114-5 du code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de Saint-Barthélemy sont figurés sur le document graphique par une étoile avec des lettres majuscules à l'intérieur.</p> <p><i>Ensemble immobilier « Rockefeller » à Colombier</i></p> <p>1° Les trois bâtiments principaux : le tipi (A), la maison (B) et le local technique proche du quai (D) figurés sur le document graphique sont protégés, en application du 8° de l'article 114-5 du code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de Saint-Barthélemy :</p> <p>2° Les bâtiments « maison du gardien » (C), « garage du tracteur », la voie d'accès principale ainsi que les cheminements cimentés ou empierrés existants peuvent être conservés ou démolis et reconstruits sous-réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.</p> <p>3° Les voies et chemins existants sur la propriété pourront être restaurés et, le cas échéant, bétonnés ou empierrés.</p> <p><i>Gustavia</i></p> <p>1° <u>Sont inscrits au titre des monuments historiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La batterie suédoise du Fort Gustav III ; - La maison des Gouverneurs ; - Le clocher suédois ; - La maison Dinzey, dite le Brigantin ; - L'église catholique et son clocher ; - Le Presbytère de Gustavia. <p>2° <u>Sont protégés par la carte d'urbanisme, en application du 8° de l'article 114-5 du code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de Saint-Barthélemy :</u></p> <p>Arbres du « Sélect » (L)</p>	<p>Voir le chapitre du rapport de présentation sur la restauration du domaine Rockefeller.</p> <p>En application des articles L. 621-30 à L. 621-32 du code de patrimoine, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci sont soumis à autorisation.</p> <p>Voir, pour chaque élément du patrimoine protégé, les photos et les précisions comprises dans le rapport de présentation.</p>

Règlement

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Ces arbres ne peuvent être supprimés, coupés ou élagués sauf autorisation délivrée dans les conditions prévues aux articles 231-3 à 231-6 du code de l'environnement de Saint-Barthélemy.

Saint Jean

1° Sont protégés par la carte d'urbanisme, en application du 8° de l'article 114-5 du code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de Saint Barthélemy :

- Le rocher face à l'hôtel le Tropical (E)
- La chapelle (N)

Le rocher ne peut faire l'objet d'aucun terrassement et ne peut supporter aucune construction.

La chapelle ne peut être démolie.

Lorient :

1° Est inscrit au titre des monuments historiques :

- Le clocher de l'église.

En application des articles L. 621-30 à L. 621-32 du code de patrimoine, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci sont soumis à autorisation.

Saline :

Est protégée par la carte d'urbanisme, en application du 8° de l'article 114-5 du code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de Saint Barthélemy :

- la chapelle (F)
- le tamarinier du Restaurant « Le Tamarin » (G)

La chapelle ne peut être démolie. Elle peut être restaurée et doit demeurer visible depuis la voie publique.

Le tamarinier ne peut être supprimé, coupé ou élagué sauf autorisation délivrée dans les conditions prévues aux articles 231-3 à 231-6 du code de l'environnement de Saint-Barthélemy.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Grand-Fond :</p> <p><u>Sont protégés par la carte d'urbanisme, en application du 8° de l'article 114-5 du code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de Saint Barthélemy :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la chapelle, en ce compris le rocher (H) - le rocher (I) <p>La chapelle ne peut être démolie. Elle peut être restaurée et doit demeurer visible depuis la voie publique.</p> <p>Les rochers ne peuvent faire l'objet d'aucun terrassement, ni supporter aucune construction.</p> <p>Toiny :</p> <p><u>Est protégée par la carte d'urbanisme, en application du 8° de l'article 114-5 du code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de Saint Barthélemy :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la chapelle (J) <p>La chapelle ne peut être démolie. Elle peut être restaurée et doit demeurer visible depuis la voie publique.</p> <p>Petit Cul de Sac :</p> <p><u>Est protégée par la carte d'urbanisme, en application du 8° de l'article 114-5 du code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de Saint-Barthélemy :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la chapelle (K) <p>La chapelle ne peut être démolie. Elle peut être restaurée et doit demeurer visible depuis la voie publique.</p> <p>Corossol :</p> <p><u>Est protégée par la carte d'urbanisme, en application du du 8° de l'article 114-5 du code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de Saint-Barthélemy :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - le rocher de Saint-Louis, en ce compris la chapelle (M) 	

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>La chapelle ne peut être démolie. Elle peut être restaurée et doit demeurer visible depuis la voie publique. Le rocher ne peut faire l'objet d'aucun terrassement et ne peut supporter aucune autre construction.</p> <p style="text-align: center;"><u>Section II. - EMBLEMES RESERVES</u></p> <p style="text-align: center;">(7° de l'article 114-5 du code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de Saint-Barthélemy)</p> <p>Les emplacements sont représentés sur le document graphique de la carte en blanc avec des petits points</p> <p>Emplacements réservés créés par la Carte depuis 2017 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emplacement réservé n°1 : une partie de la parcelle AI 724 et une partie de la parcelle AI 725 à Saint-Jean - 7000 m². <u>Objet</u> : Construction d'un groupe scolaire. • Emplacement réservé n°2 : La parcelle cadastrée AL 140 à Gustavia – 1259 m² <u>Objet</u> : création d'une aire de stationnement. • Emplacement réservé n°3 : Une partie de la parcelle AP 238 à Morne Tourterelle – 470 m² <u>Objet</u> : afin d'aménager le carrefour, de créer un trottoir. • Emplacement réservé n°4 : Les parcelles cadastrées AL 137 à Gustavia – 567 m² <u>Objet</u> : création de locaux administratifs et de places de stationnement. <p>Emplacements réservés nouveaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emplacement réservé n°5 : Parcelle AL 381 à Gustavia - 778 m² <u>Objet</u> : Construction de logements pour les professeurs du collège ou instituteurs ou personnel soignant de l'hôpital ou EHPAD. • Emplacement réservé n°6 : Parcelle AK 160 à Public - 140 m² <u>Objet</u> : Garages et services techniques. 	<p>Les emplacements réservés 1 à 4 ont été peu modifiés par la révision de la carte d'urbanisme. Modifié par la délibération 2019-42 CT du 13 juin 2019</p> <p>La création du nouveau groupe scolaire permettra de désengorger Gustavia et facilitera l'usage par les enfants scolarisés des équipements publics sportifs de la Plaine des jeux.</p> <p>Ce qui permettrait de mieux répondre aux problèmes de stationnements dans ce secteur de Gustavia (églises, théâtre, restaurants).L'emplacement réservé portait initialement sur les parcelles AL140 et AL141. Cette dernière ayant été acquise depuis 2017 par la collectivité, l'emplacement réservé ne porte plus que sur la parcelle AL410.</p> <p>Il est nécessaire d'aménager le carrefour qui est dangereux.</p> <p>Cet emplacement est désormais destiné à réaliser, en plus des locaux administratifs prévus dès l'origine, des places de stationnement supplémentaires. Cela complètera la politique de création de places de stationnement publiques à Gustavia.</p> <p>Il est nécessaire de pallier l'insuffisance de logements pour accueillir des enseignants et les personnels soignants</p> <p>Il est nécessaire d'agrandir le garage mécanique.</p>

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> • Emplacement réservé n°7 : Parcelle AK 814 à Public - 228 m² <u>Objet</u> : Réserve foncière pour agrandir le cimetière. • Emplacement réservé n°8 : Parcelle AE 340 et 1928 à Flamands - 500 m² <u>Objet</u> : Création de places de stationnement. • Emplacement réservé n°9 : Parcelles AH 1034 à Anse des Cayes - 1030 m² <u>Objet</u> : Aménagement d'une zone pour la gestion des sargasses et création de places de stationnement. • Emplacement réservé n°10 : Parcelles AI 130 à St-Jean - 95 m² <u>Objet</u> : Aménagement de l'accès à la plaine des jeux. • Emplacement réservé n°11 : Parcelles AV 633, 634, 635 à Lorient ; 3175 m² <u>Objet</u> : Extension du cimetière et création de places de stationnement. • Emplacement réservé n°12 : Parcelle AV 424 à Lorient - 140 m² <u>Objet</u> : Aménagement d'un canal pour la gestion des eaux pluviales et aménagement de l'accès à la plage. • Emplacement réservé n°13 : Parcelles AW 110, 402, 560, 561 et 562 à Marigot - 835 m² <u>Objet</u> : Aménagement d'un espace pour la gestion des sargasses. • Emplacement réservé n°14 : Parcelles AY 71, 72, 73, 310, 321, 436, 438, 439, 447, 450, 451, 455, 456, 458, 460, 507 et tour de l'étang à Grand Cul de Sac - 123 077 m² <u>Objet</u> : Aménagement et réhabilitation de l'étang et de ses berges et création de places de stationnement. • Emplacement réservé n°15 : Parcelles AZ 178 à Petit Cul de Sac - 2630 m² <u>Objet</u> : Aménagement d'une zone de pique-nique. • Emplacement réservé n°16 : Parcelles AY 55, 88, 89, 90 à Petit Cul de Sac - 35 586 m² <u>Objet</u> : Aménagement et réhabilitation de l'étang et gestion des eaux pluviales. <p>Emplacements destinés à accueillir des installations de télécommunications :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emplacement réservé n°17 : Parcelles AE 1371, 1372, 1377 - 399 m² • Emplacement réservé n°18 : Parcelle AE 444 - 229 m² 	<p>Il faut éviter que des constructions ou des aménagements interdisent l'agrandissement du cimetière.</p> <p>Pallier l'insuffisance de place de stationnement en face de l'accès à la plage</p> <p>Il est indispensable d'organiser une zone de gestion des sargasses : actuellement, le camion doit stationner sur la route pendant le chargement. Cet aménagement permettra également de créer quelques places de stationnement.</p> <p>Ce projet permettra de compléter un circuit sportif piéton autour de la plaine des jeux et créera un accès à la plaine des jeux en franchissant le canal, au nord de la piscine territoriale.</p> <p>Les emplacements réservés n° 11 et n° 12 sont nécessaire pour la réalisation d'un aménagement important de la partie orientale de la plage de Lorient, qui prévoit une extension du cimetière, la création d'aires de stationnement à proximité de l'école, de la plage et du cimetière et l'aménagement d'un canal d'évacuation des eaux pluviales.</p> <p>Il est nécessaire de prévoir un espace pour la gestion des sargasses. Cet aménagement permettra en outre d'améliorer l'accès à la plage.</p> <p>Les emplacements réservés n° 14 et n° 16 ont des objets communs : préparer l'aménagement et l'assainissement des étangs de Grand et Petit Cul-de-Sac, dans le même esprit que l'aménagement qui a été réalisé à l'étang de St-Jean.</p> <p>Ce terrain sert actuellement de parking sauvage. Son aménagement le mettra à la disposition des familles pour des pique-niques.</p> <p>Voir emplacement réservé n° 16</p> <p>Ces emplacements sont destinés à accueillir des installations de télécommunications d'intérêt général de type hertzien (mât, pylône, local technique et antennes de radiocommunication), ainsi que, si nécessaire, une voie d'accès à ces installations. La mise en œuvre de ces installations nécessitera en effet, outre un accès physique pour les</p>

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> • Emplacement réservé n°19 : Parcelle AE 1456 et 1457 - 120 m² • Emplacement réservé n°20 : Parcelles AZ 154, 306, 307 et 114. -339 m² • Emplacement réservé n°21 : Parcelles AK 122, 646, 647, 652 - 372 m² • Emplacement réservé n°22 : Parcelle AI 769 - 224 m² • Emplacement réservé n°23 : Parcelle AN 238 - 183 m² • Emplacement réservé n°24 : Parcelles AV 132, 222 et 456 - 408 m² • Emplacement réservé n°25 : Parcelles AT 169, 191 et 260, AX 269, 279 et 350. 559 m² • Emplacement réservé n°26 : Parcelle AP 97 - 194 m² <p style="text-align: center;"><u>Section III. - TERRAINS SOUMIS A DES DISPOSITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Ces terrains sont matérialisés sur le document graphique par des ronds avec chacun un numéro et une lettre minuscule pour certain allant de 1 à 12. Pour certains d'entre eux, ils sont matérialisés en hachuré noir et indiqué dans la légende du document graphique en « Ua ».</p> <p>Toutes les parties hachurées représentent des zones de non implantation des bâtiments.</p> <p>1 - Le secteur linéaire situé à proximité immédiate de la piste (Partie Nord de la zone d'activité de Saint Jean) est réservée à des activités directement liées à l'aéroport.</p> <p>2 - Le secteur situé plus au nord (Partie Nord de la zone d'activité de Saint Jean) peut recevoir des activités liées à l'aéroport et des installations sportives légères, du type tennis...</p> <p>3 - Dans les secteurs numérotés 3 (Partie Nord de la zone d'activité de Saint Jean), les activités existantes peuvent être maintenues et développées.</p> <p>4 - Dans le secteur numéroté 4 (Partie Nord de la zone d'activité de Saint Jean), des constructions de bureaux sont autorisées, dans les conditions suivantes :</p> <p>4a Les bâtiments situés dans le sous-secteur 4a devront être conçus de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis les bâtiments de l'aérogare ;</p>	<p>véhicules (pour la construction et l'entretien), la pose des réseaux d'alimentation électrique et de fibre optique indispensables au bon fonctionnement de ces installations de radiocommunication.</p> <p>Ces installations pourront servir non seulement à améliorer la couverture en téléphonie mobile du territoire, mais également à renforcer les dispositifs de radiocommunications pour les secours et d'alertes à la population.</p> <p>Secteurs 1, 2 et 3 : Il est nécessaire de prévoir des espaces spécifiques permettant d'accueillir, à proximité de l'aéroport, des activités liées à celui-ci ou compatibles avec la proximité de la piste.</p> <p>Des bureaux peuvent être construits dans ce secteur, mais leur présence ne doit pas risquer de perturber l'activité aéronautique.</p>

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>4b Les bâtiments situés dans le sous-secteur 4b seront enterrés ;</p> <p>4c Le toit du bâtiment situé dans le sous-secteur 4c pourra être visible depuis les bâtiments de l'aérogare ;</p> <p>4d Le sous-secteur numéroté 4d ne pourra supporter aucun bâtiment et devra être aménagé et planté de façon à assurer l'intégration paysagère de l'ensemble du projet.</p> <p>5 – Parcelle AM 188 (Lurin). Construction avec règle de hauteur. Le faitage du ou des bâtiments ne devra pas excéder le plancher des bâtiments implantés sur la parcelle AM 684.</p> <p>6 - Parcelle AM 117 (Lurin). Interdiction d'implanter des bâtiments ou constructions sur la partie hachurée à l'exception d'aménagement léger de type carbet.</p> <p>7 - Parcelle AP 137 (Lorient) Bâtiment à reconstruire avec une végétation afin que le bâtiment ne soit pas visible de la plage de Lorient. La partie hachurée ne peut pas recevoir de bâtiment et doit être aménagé de façon à assurer l'insertion paysagère de l'ensemble du projet.</p> <p>8 - Parcelle AP 126 (Lorient). Construction en URa. Les constructions nouvelles doivent être implantées de façon à ne pas être visibles, depuis Saint-Jean, au-dessus de la crête.</p> <p>9 - Parcelle AM 761 (Lurin). Interdiction d'implanter des bâtiments devant la maison existante</p> <p>10 – Corossol : Bordure du littoral vers le Pont de la Jeunesse : pas de constructions nouvelles dans la partie hachurée.</p> <p>11 – Parcelle AZ57 (Petit Cul-de-Sac). Le projet devra prévoir de rétablir la circulation de l'eau, soit par une buse, soit par un fossé..</p> <p>12 - Zone d'activité de Saint Jean (au sud de l'aéroport)</p> <p>12a) Les constructions peuvent comprendre un étage, majoré d'un demi étage, du type des constructions édifiées aux Galeries du Commerce (voir lexique)</p>	<p>Cette règle est destinée à protéger les vues des immeubles situés en amont.</p> <p>Cette règle est destinée à protéger les vues des immeubles situés en amont.</p> <p>Cette règle vise à conserver un aspect végétalisé, après construction, au terrain dit « autour du rocher »</p> <p>Cette règle vise à préserver l'aspect naturel du flanc du morne, vu de la plage de St-Jean</p> <p>Cette règle a pour objectif de protéger le sommet du morne.</p> <p>Cette limitation de la zone d'implantation des constructions est nécessaire pour protéger le littoral.</p> <p>L'aménagement de la servitude de passage a bouché la ravine, ce qui provoque des inondations dans le bas du terrain. Le permis de construire devra prévoir l'aménagement de la ravine, pour rétablir la circulation normale de l'eau vers le petit étang.</p> <p>La logique d'ensemble des règles de hauteur définies par la carte est la suivante :</p>

<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>12b) Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faitage de la construction existante à la date de l'approbation de la révision de la carte d'urbanisme sur le secteur 12c)</p> <p>12c) La hauteur est strictement limitée à la hauteur à l'égout du toit et au faitage de la construction existante à la date de l'approbation de la révision de la carte d'urbanisme.</p> <p>12d) La hauteur des constructions à l'égout du toit est limitée à 6 mètres.</p> <p>12e) La hauteur des constructions à l'égout du toit est limitée à 3,50 mètres.</p> <p>12g) La hauteur des constructions à l'égout du toit est limitée à 6 mètres. Toutefois, un dépassement peut être autorisé pour la tour d'exercice de la caserne de pompiers.</p> <p>13 – Parcelle AT696 (Toiny). Pas de constructions nouvelles dans la partie hachurée</p> <p>14 – Parcelle AT700 (Toiny). Le projet doit prévoir d'aménager la ravine, qui fait l'objet d'un secteur où l'implantation des bâtiments est interdite.</p> <p>15 - Parcelle AX 821 (Grand Cul-de-Sac) Pas de constructions nouvelles.</p> <p>16 - Parcelles AE 740, 767, 1048, 1050, 1051, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083 Colombier). Pas de constructions nouvelles dans la partie hachurée</p> <p>17 – Parcelle AI194 (St-Jean). Pas de constructions nouvelles dans la partie hachurée</p> <p>18 - Parcelle AI736 (St-Jean). Pas de constructions nouvelles dans la partie hachurée</p> <p>19 - Parcelle AK224 (Public). Pas de constructions nouvelles dans la partie hachurée</p> <p>20 – Parcelle AP21 (St-Jean). Des adaptations aux règles de hauteurs et de densité peuvent être admises pour tenir compte des contraintes techniques imposées par la mise en sécurité d'un transformateur électrique et d'installations liées à la mise en place de la fibre.</p>	<p>En face de l'aéroport, la hauteur des actuelles « Galeries du commerce » devra être maintenue. Elle est au demeurant imposée par les servitudes aéroportuaires.</p> <p>Sur la partie Ouest de la zone, là où est installé le nouveau centre commercial, une hauteur dégressive, partant de ce centre commercial jusqu'à la route est prévue.</p> <p>Sur le reste de la zone, une hauteur de six mètres est autorisée. Elle correspond à la hauteur de certaines des constructions existantes.</p> <p>Il faut éviter les constructions dans le bas de la pente.</p> <p>Il est nécessaire de restaurer la ravine qui est très dégradée.</p> <p>La cour administrative d'appel de Bordeaux, par décision n° 19BX00935 du 19 décembre 2019 a jugé que la parcelle AX821 ne pouvait pas être incluse, même partiellement, dans la zone constructible, en raison des risques naturels auxquels elle est exposée.</p> <p>Des secteurs non aedificandi sont délimités pour sauvegarder les espèces végétales protégées. Sur le reste des unités foncières, si les projets de constructions nécessitent la suppression de certains individus de ces espèces protégées, cette suppression devrait être compensée à l'intérieur de l'unité foncière elle-même.</p> <p>Voir en annexe du rapport de présentation l'analyse de l'ATE.</p> <p>Il s'agit d'améliorer la visibilité dans les virages de la route qui descend du col de la Tourmente.</p> <p>La Collectivité doit mettre en sécurité le transformateur électrique situé en face de la citerne de St-Jean et créer un équipement destiné à accueillir des installations liées à la mise en place de la fibre. Les contraintes techniques imposées par de telles installations, dans un secteur qui a été inondé dans le passé, conduiront à des adaptations des règles, notamment de hauteur, pour mettre ces équipements hors danger.</p>