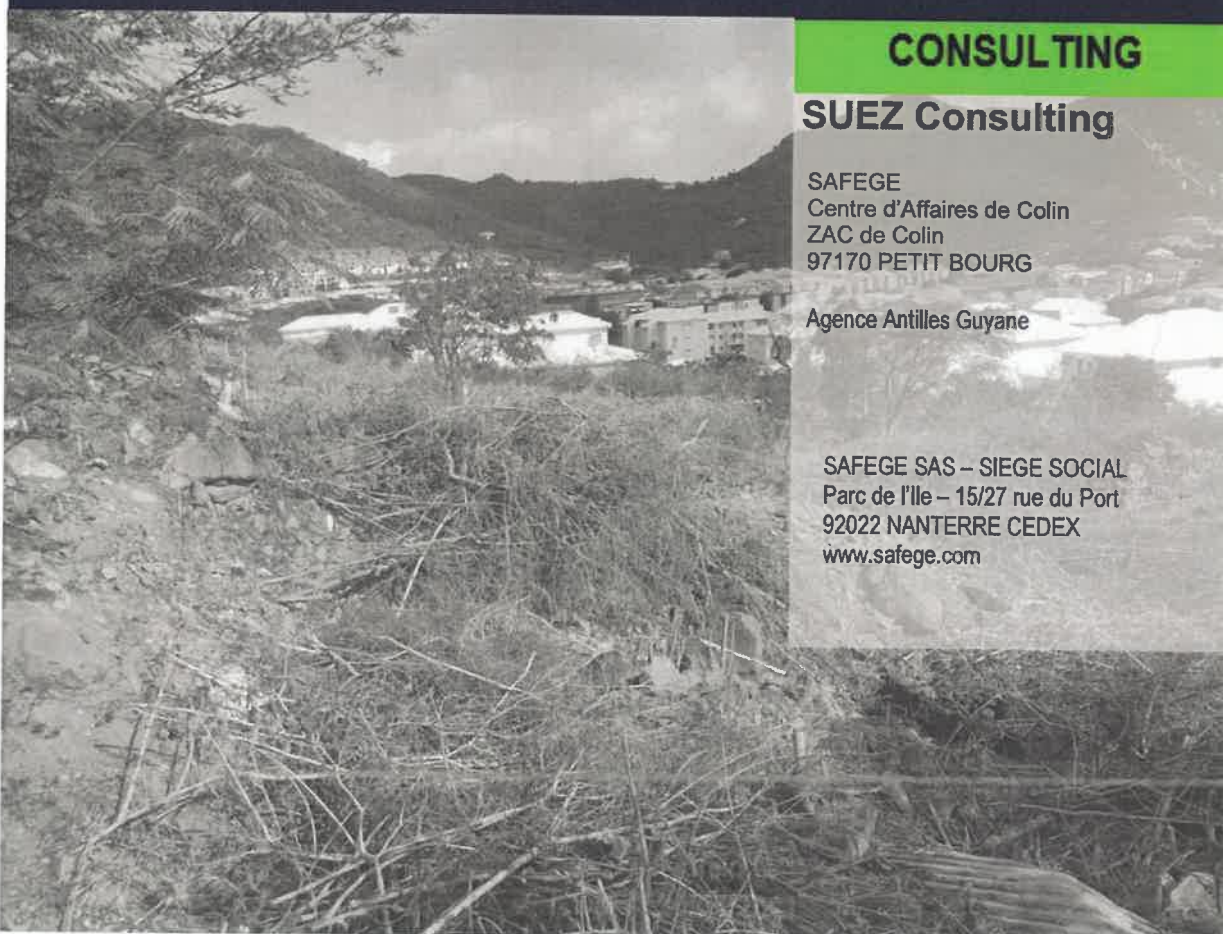


Projet d'aménagement des parcelles BX 143, BX 145, BX 146  
et BX 147 – Saint Martin

**Demande d'examen au cas par cas préalable à la  
réalisation d'une étude d'impact**



## CONSULTING

### SUEZ Consulting

SAFEGE  
Centre d'Affaires de Colin  
ZAC de Colin  
97170 PETIT BOURG

Agence Antilles Guyane

SAFEGE SAS – SIEGE SOCIAL  
Parc de l'île – 15/27 rue du Port  
92022 NANTERRE CEDEX  
[www.safege.com](http://www.safege.com)

---

## Sommaire

Annexe 1 : annexe cerfa n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée .....	5
Annexe 2 : Un plan de situation au 1/16000 .....	6
Annexe 3 : Prises de vue réalisées le 21 juillet 2021 .....	7
Annexe 4 : Plan de masse du projet .....	8
Annexe 5 : Plan des abords au 1/2 000 <sup>e</sup> .....	9
Annexe 7 : Vérification préalable de l'état boisé .....	10
Annexe 8 : Zone réglementaire .....	11

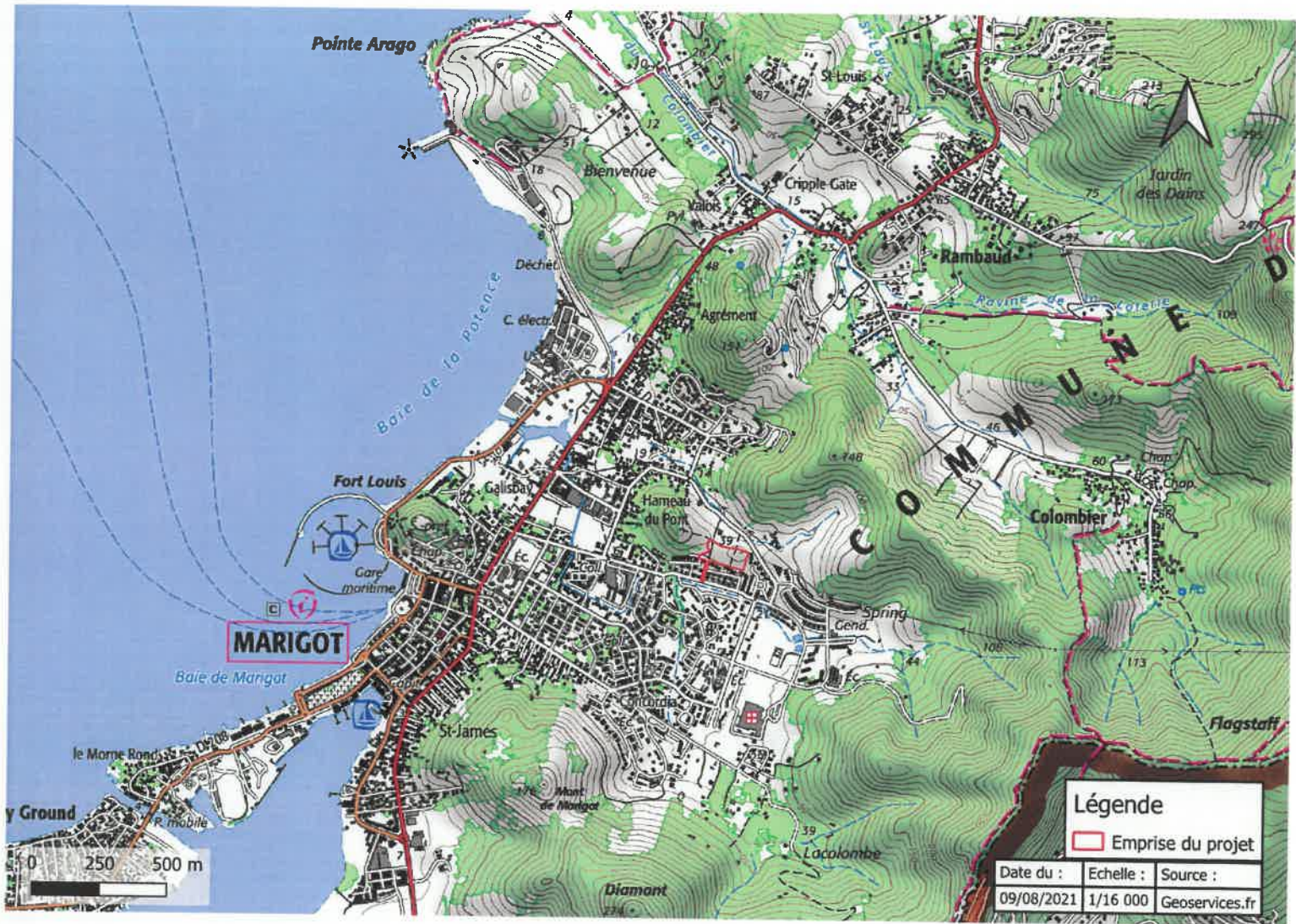
**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation  
d'une étude d'impact**

**Projet d'aménagement des parcelles BX 143, BX 145, BX 146 et BX 147 –  
Saint Martin**

---



# ANNEXE 2 : UN PLAN DE SITUATION AU 1/16000



# **ANNEXE 3 : PRISES DE VUE REALISEES LE 21 JUILLET 2021**

Photographies de la zone d'implantation prises le 21/07/2021





4



5



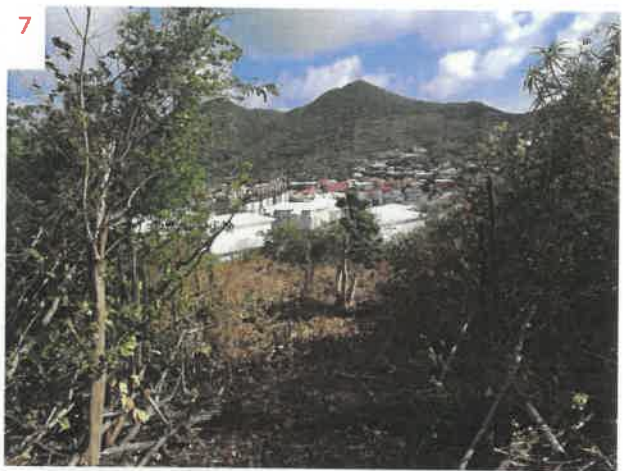




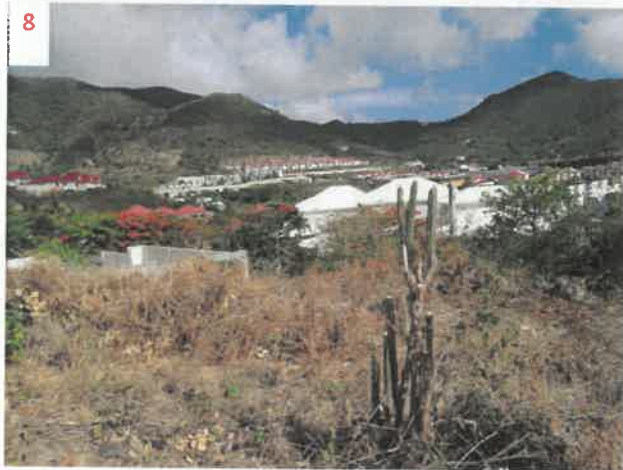
6



7



8



9





# ANNEXE 4 : PLAN DE MASSE DU PROJET



/// RECAPITULATIF SURFACES ET APPARTEMENTS

- Surface habitable (SHAB) : 2 106 m²
- Surface de plancher (SDP) : 2 160 m²
- Plancher : BCP max : 2 164 m²
- Emprise au sol : 2 010 m²
- Plancher : BCP max : 2 712 m²
- Nombre d'appartements : 37 appartements
- Typologies :
  - 14 T2
  - 14 T3
  - 4 T3 Duplex
  - 5 T4 Duplex

Architecte :  
**IDP Antilles**  
 14 rue Antiope - Hoppe Estate - 97150 Saint-Martin  
 Tél : 05 90 42 35 00  
 agence@idparchitectes.com

Bureau d'études :  
**Guez Caribes Guez Caraibes**  
 Hoppe Estate  
 97150 Saint-Martin

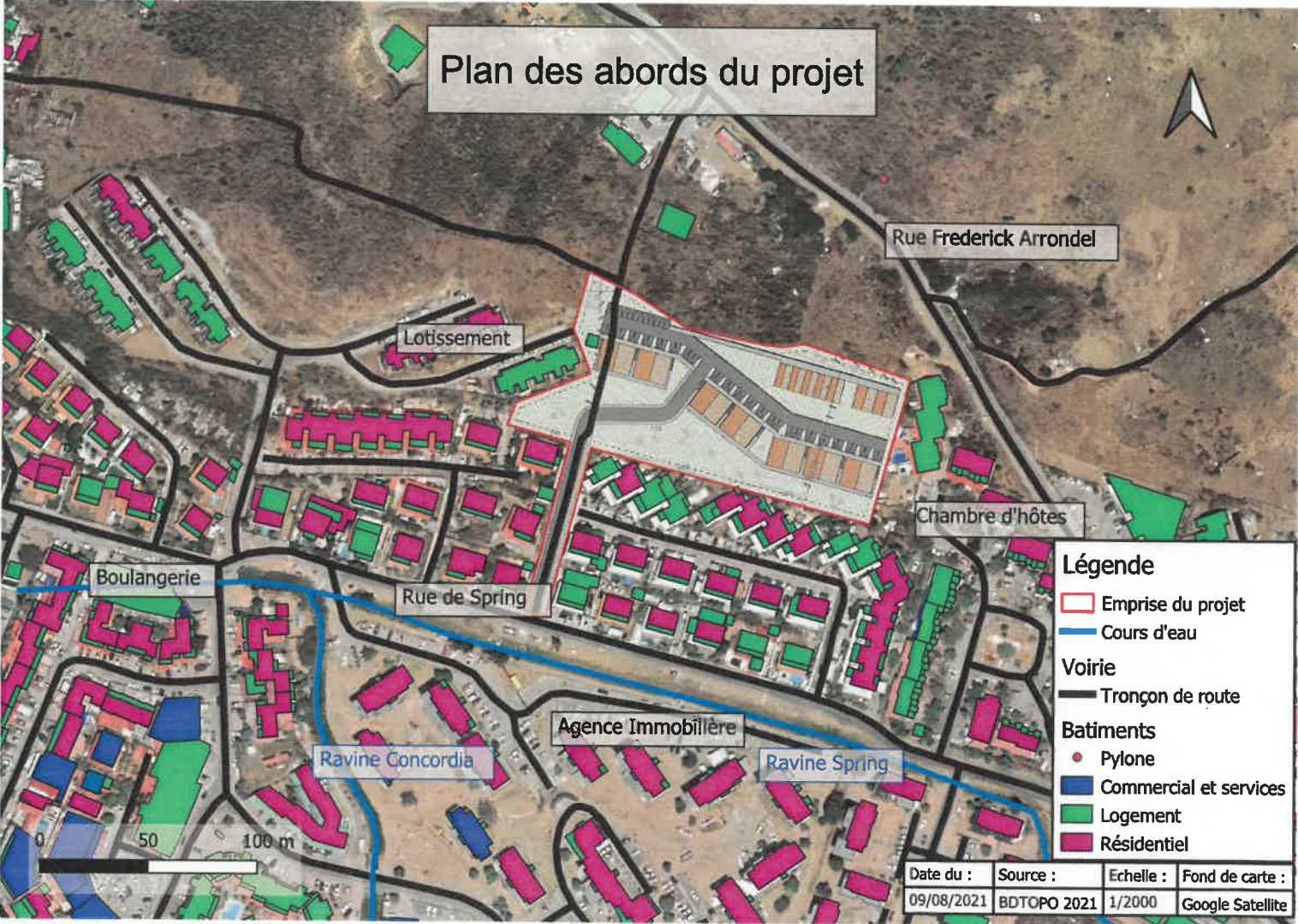
Maitre d'ouvrage :  
**SEMSAMAR**  
 14 Boulevard Henri Peill Marigot 97057 Saint-Martin  
 Tél : 0590 76 97 20  
 info@semsamar.fr

Nom : 37 LOGEMENTS	Année projet : Rue de Spring - 97150 Saint-Martin	Daté : 28/05/2021
Mise au jour :		Etat : 008
PLAN DE MASSE - Etat projet		
N° plan : 21A003	N° feuille : 01	Planche : APC
		Zone pays : -
		Nature : -
		Plan : A
		Phase : E30
		Scale : 50%

# ANNEXE 5 :

## PLAN DES ABORDS AU 1/2 000<sup>E</sup>

# Plan des abords du projet



# ANNEXE 7 : VERIFICATION PREALABLE DE L'ETAT BOISE





**CE DOCUMENT NE CONSTITUE PAS UNE AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT**

LEGISLATION SUR LES DEFRICHEMENTS

**VÉRIFICATION PRÉALABLE DE L'ÉTAT BOISÉ**

**Référence de la parcelle**

Commune : Saint-Martin	Lieu-Dit : Spring
Section et N° de parcelle cadastrale : BX 143, 145 à 147	Surface cadastrale (m²) : 11 529 + 6 + 43 + 115

**Coordonnées du propriétaire**

**Coordonnées du demandeur**

Nom, prénom : SA Société Communale de Saint-Martin	Nom, prénom : Adeline POIRIER
Adresse : Semsamar Imm du Port BP 671 Marigot – 97 150 Saint-Martin	Adresse : SAFEGE SAS - Centre d'Affaires de Colin ZAC de Colin - 97170 PETIT BOURG - Guadeloupe
Téléphone : NC	Adresse mail et téléphone : adeline.poirier@suez.com Mob : +590 690 64 47 56

Nom et qualité de la personne présente : Sandrine Malécot

**RENSEIGNEMENTS :**

Age du boisement > 30 ans	<input checked="" type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Surface du massif supérieure au seuil : StMartin: S≥4ha / BT : S≥2ha / GT et dépendances : S≥1ha	<input checked="" type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Défrichement concerné par une zone d'intérêt écologique remarquable : (Site Classé, Site Inscrit, Arrêté de Protection de Biotope, Réserve Naturelle, Espace Boisé Classé, ZNIEFF)	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON à déterminer lors de <input checked="" type="checkbox"/> l'instruction en cas de demande de défrichement
Pente forte (risque de mouvement de terrain en cas de déboisement) :	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
Nécessité de constituer une réserve boisée (Zone protégée mitoyenne, topographie spéciale localisée, bande paysagère, présence de captage, cordon boisé le long d'une ravine)	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON à déterminer lors de <input checked="" type="checkbox"/> l'instruction en cas de demande de défrichement
Observations (éléments nécessitant une attention particulière, ...)		

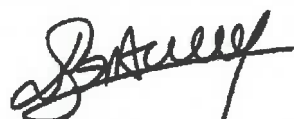
**AVIS :**

Une demande d'autorisation administrative de défrichement doit être formulée auprès de la D.A.A.F.	<input checked="" type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
--	---	------------------------------

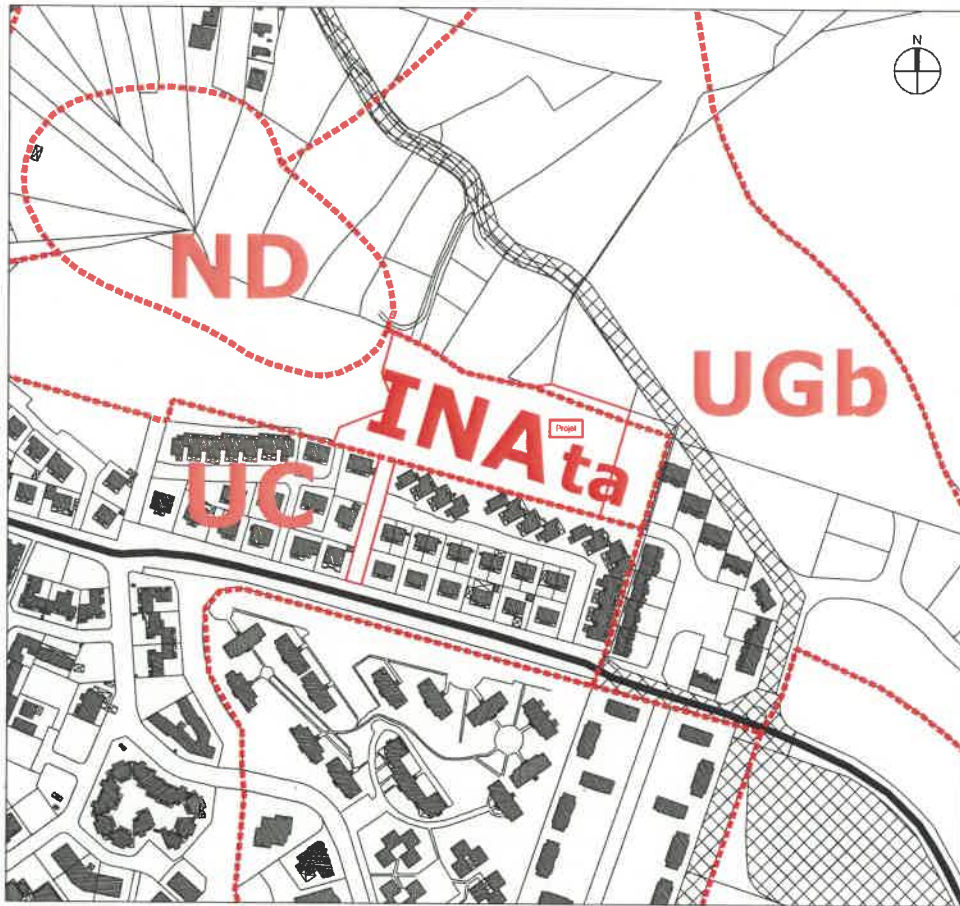
AVIS rendu par : MALECOT Sandrine

Signature

Date : 16 juillet 2021



# ANNEXE 8 : ZONAGE REGLEMENTAIRE (PLU ET PPRN)



PPR - SUBMERSION

INFORMATIONS :

Adresse :  
Rue de Spring  
97150 Saint Martin

Parcelle concernée :  
000 BX 143 - 11 529 m<sup>2</sup>  
000 BX 145 - 6 m<sup>2</sup>  
000 BX 146 - 43 m<sup>2</sup>  
000 BX 147 - 115 m<sup>2</sup>  
Total superficie unité foncière : 11 693 m<sup>2</sup>

POS :

Zones : UC, UGb et INA ta

PPR :

Cyclonique : Sans objet  
Faîlle active : Sans objet  
Liquéfaction : Sans objet  
Mouvements de terrain : Aléa faible  
Inondation : Sans objet

IGN :

Niveau bas : + 26,50 NGF  
Niveau haut : + 52,50 NGF  
Cf. relevé topographique

PCS

<p>Architecte : <b>IDP Antilles</b> 14 rue Anapoda - Hope Estate - 97150 Saint-Martin Tél : 05 61 62 35 03 agence@idpantilles.com</p>	<p>Bureau d'étude :  <b>Guez Caraïbes</b> Hope Estate 97150 Saint-Martin</p>	<p>Maître d'ouvrage :  <b>SEMSAMAR</b> 14 Boulevard Henri Petit Margot 97057 Saint-Martin Tél : 0650 76 97 00 info@semsamar.fr</p>	<p>Projet : 37 LOGEMENTS</p>		<p>Adresse projet : Rue de Spring - 97150 Saint-Martin</p>	<p>Date : 26/05/2021</p>								
			<p>Informations Parcelles</p> <table border="1"> <tr> <th>N°</th> <th>Surface</th> <th>Statut</th> <th>Propriété</th> <th>Usage</th> <th>Statut</th> </tr> <tr> <td>21A003</td> <td>11 693</td> <td>APC</td> <td>A</td> <td>ESQ</td> <td>-</td> </tr> </table>		N°	Surface	Statut	Propriété	Usage	Statut	21A003	11 693	APC	A
N°	Surface	Statut	Propriété	Usage	Statut									
21A003	11 693	APC	A	ESQ	-									

**ZONE INAta**

**ART. INA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

Point B4 : Sont notamment admis les constructions et installations à usage d'habitation, d'équipements collectifs, d'activités non classées.

Le projet doit être conforme au POS.

**ART. INA3 : ACCES ET VOIRIE**

Point 1 : Tout terrain pour être constructible, doit avoir accès à une voie publique ou privée. Cet accès pourra être obtenu par l'intermédiaire d'un passage aménagé surfonds voisins ou dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. La largeur d'un tel passage doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et enrôlements des ordures ménagères.

Point 2 : Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée égale à 6 mètres pour la voie primaire et 5 mètres pour la voie secondaire avec une emprise minimale de 8 mètres pour la voie primaire et 8 mètres pour la voie secondaire. Toute voie se terminant en impasse est aménagée afin de permettre aisément le retournement des véhicules y compris ceux de service.

Voie existante d'accès au terrain : 10 mètres de largeur  
Voie secondaire : 5m largeur chaussée, 8 emprise totale  
Aménagement pour retournement des véhicules

**ART. INA5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet : projet en retrait de la voie publique (rue de Spring)

**ART. INA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Point 2 : Sous secteurs INAt - INAta : Les constructions sont implantées à une distance supérieure ou égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à 3 mètres. La construction en moyennement est interdite.

Distance selon hauteur bâtie sans être inférieure à 3m

**ART. INA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Point 2 : Sous secteurs INAt - INAta : Les constructions sont implantées à au moins 6 mètres les unes par rapport aux autres

Distance entre les constructions : 6m

**ART. INA9 : EMPRISE AU SOL**

Point 2 : Sous secteurs INAt - INAta : L'emprise au sol maximale est fixée à 20% de l'unité foncière

Emprise au sol : 20%

**ART. INA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Point 1 : la hauteur à l'égout de toiture de construction est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

**Point 2.2 : Sous secteurs INAt - INAta :**

La hauteur des constructions est fixée à 6,50 mètres à l'égout de toiture, soit R+1+C. La hauteur mesurée entre l'égout de toiture et la ligne de faîtage ne doit pas dépasser 5m.

Hauteur à l'égout : 6,50m  
Hauteur faîtage : 5m

**ART. INA11 : ASPECT EXTERIEUR**

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

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

Point 3 : Les clôtures en façade auront une largeur n'excédant pas 1,80m et seront ajourées sur au moins deux tiers de leur hauteur.

Point 4 : Les constructions sont de volume simple. Les teintures seront en harmonie avec les lieux avoisinants. L'adaptation au sol sera conçue de manière telle qu'aucune pièce de la construction ne soit enterrée ou déterrée. Les murs de soutènement de plus de 1,50m de haut et plus de 15m d'alignement sont interdits.

Toiture blanche interdite.  
Toiture à pente apparente, entre 8° et 45°. Si galerie, pente à 8° ou 20°  
Hauteur de clôture : 1,80m et ajourée sur 2/3 de la hauteur  
Aucune pièce enterrée ou déterrée  
Murs de soutènement : max 1,5m de haut sur 15m de long

**ART. INA12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Zone INAta : Voir règlement zone UT : Art. UT12

Point 1 : Cet article concerne les extensions de plus de 60m² de surface de plancher et les changements d'usage des installations et constructions. Les places de stationnement auront au minimum une largeur de 2,50m et une longueur de 5m.

Point 2 : Les normes de stationnement sont ainsi définies  
- Individuel : 2 places de stationnement  
- Collectif : 1,5 places de stationnement par logement

Point 4 : Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Dimensions stationnements : 2,5m \* 5m  
Individuel : 2 places / Collectif : 1,5 places  
1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement

**ART. INA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Point 1 : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

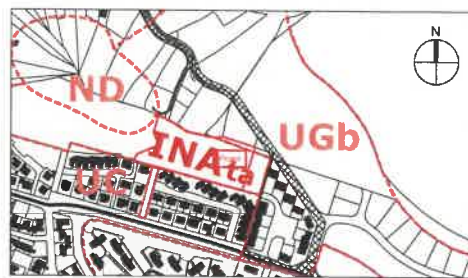
Point 4 : Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il pourra être exigé un schéma des plantations à conserver, à créer ou à recevoir.

Plans des espèces verts à prévoir pour PC

**ART. UH14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Point 2 : Sous secteurs INAt - INAta : 0,15 dans le sous-secteur INAta

OOS : 16%



**SYNTHESE ANALYSE - POS DU 28/06/2002**

**Zone INAta**

**Surfaces, dimensions et retrait :**

Emprise au sol : 20% de l'unité foncière  
OOS : 16%  
Retrait/voies : sans objet  
Retrait/limites séparatives : selon hauteur bâtie, sans être inférieur à 3m  
Espacement bâtiment : D = 6m  
Accès parcelle : retournement à prévoir  
Largeur de voie principale : 6m largeur chaussée, 8m emprise  
Largeur de voie secondaire : 5m largeur chaussée, 8m emprise  
Hauteur à l'égout : 6,50m  
Hauteur de faîtage : 5m

**Toiture :**

Type de toiture : à pente apparente  
Pente toiture : entre 8° et 45°. Si galerie, pente à 8° ou 20°  
Couleur : toiture blanche interdite

**Clôture :**

Hauteur : 1,80m  
Type de clôture : ajourée sur 2/3 de la hauteur

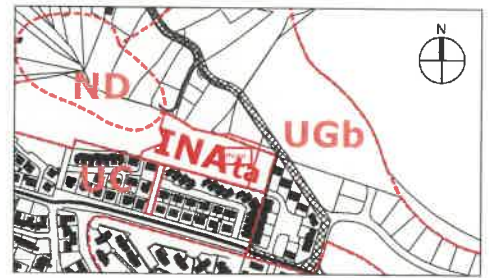
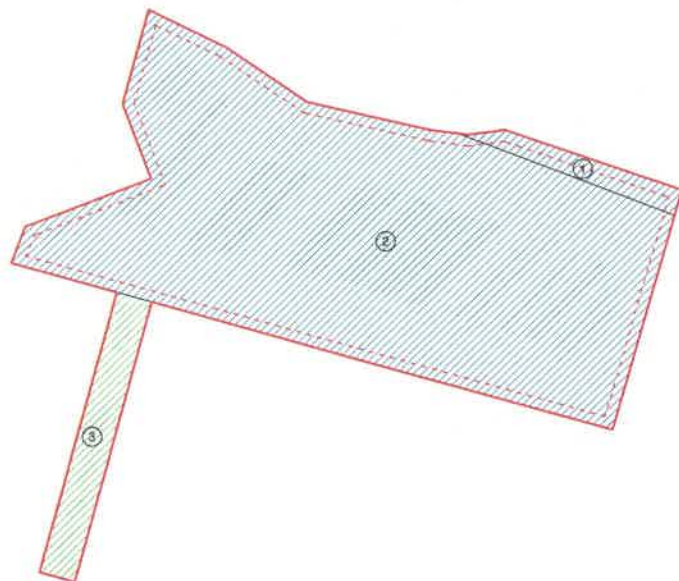
**Stationnement :**

Véhicules : Individuel : 2 places / Collectif : 1,5 places  
Dimensions : 2,5m \* 5m

**Espace vert :**

Plans des espaces verts à prévoir pour PC  
Un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement

<p>Architecte : <b>IDP Antilles</b> 14 rue Antillaise - Impos Esters - 97150 Saint-Martin Tel : 05 61 62 35 03 agence@idparchitecte.com</p>	<p>Bureau d'étude : <b>Guez Caraïbes Guez Caraïbes</b> Hippie Estate 07150, Saint-Martin</p>	<p>Maître d'ouvrage : <b>SEMSAMAR</b> 14 Boulevard Henri Petit Mangot 97057 Saint-Martin Tel : 00592 75 07 00 risecard@semsamar.fr</p>	<p>Proc. : 37 LOGGEMENTS</p>		<p>Adresse : Rue de Spring - 97150 Saint-Martin</p>	<p>Date : 26/05/2021</p>
			<p>ANALYSE RÉGLEMENTAIRE - POS</p>		<p>N° de plan : 003</p>	



- |  |   |   |
|--|---|---|
| <p>① Surface : 358 m<sup>2</sup></p> <p>ZONE UGb<br/>         - Emprise au sol : 35% -&gt; 125 m<sup>2</sup><br/>         - COS : 0,30 -&gt; 104 m<sup>2</sup></p> | <p>② Surface : 10 536 m<sup>2</sup></p> <p>ZONE INAta<br/>         - Emprise au sol : 20% -&gt; 2 107 m<sup>2</sup><br/>         - COS : 0,15 -&gt; 1 580 m<sup>2</sup></p> | <p>③ Surface : 800 m<sup>2</sup></p> <p>ZONE UC<br/>         - Emprise au sol : 60% -&gt; 480 m<sup>2</sup><br/>         - COS : 0,60 -&gt; 480 m<sup>2</sup></p> |
|--|---|---|

TOTAL PARCELLES 143/145/146/147

Surfaces : 11 684 m<sup>2</sup>

- Emprise au sol max : 2 712 m<sup>2</sup>

- Surface de plancher max : 2 184 m<sup>2</sup>