

P
lan

L
ocal

U
rbanisme

Le Saint - Esprit

2 . Notice de présentation

1ère modification du PLU



Approuvée le

ADUAM

AGENCE DE DEVELOPPEMENT DURABLE,
D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT
DE MARTINIQUE



Sommaire

1.	CHOIX DE LA PROCEDURE	2
1.1.	OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU	2
1.2.	RAPPEL REGLEMENTAIRE	2
1.3.	CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	2
1.4.	LES ETAPES DE LA PROCEDURE	3
2.	PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	5
2.1.	Modifications apportées au règlement de la zone N1	5
2.2.	Modifications apportées au règlement de l'OAP du Morne Lavaleur	18
2.3.	Rectifications d'erreurs matérielles	19
2.4.	Suppression de l'emplacement réservé n° 11 au quartier Petit Paradis.....	25
3.	BILAN DES EVOLUTIONS APORTEES AU PLU	26

1. CHOIX DE LA PROCEDURE

1.1. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

Les élus de la ville ont souhaité faire évoluer l'orientation d'aménagement et de programmation réalisée sur le secteur du Morne Lavaleur, le zonage et le règlement du PLU afin de rectifier des erreurs matérielles, mais aussi pour permettre l'aménagement de la place des fêtes aujourd'hui contrainte par un règlement en zone N1 trop restrictif.

L'objectif de cette modification est multiple :

- Permettre, par le classement dans un secteur particulier de la zone N1, l'aménagement de la place des fêtes qui constitue un projet phare de la municipalité, identifié dans le plan guide revitalisation du centre bourg en cours, mais aussi dans le cadre de la démarche « Petite ville de Demain » à laquelle prend part la ville du Saint-Esprit,
- Corriger le zonage sur le secteur de la carrière pour le rendre conforme à l'arrêté d'exploitation,
- Corriger des erreurs matérielles de zonage survenue lors de la révision du PLU (concerne le zonage et aussi l'Orientation d'Aménagement et de programmation réalisée sur le Morne Lavaleur ayant un caractère réglementaire).
- Compléter les règles applicables (toitures et clôtures) de l'OAP réglementaire du Morne Lavaleur,
- Supprimer un emplacement réservé (n°11)

La municipalité spiritaine souhaite ainsi, par le biais de cette modification, poursuivre le développement économique sur le territoire communal, mais également solutionner les problématiques que connaissent certains administrés, liées à des erreurs de classements dans le PLU révisé, pour concrétiser leurs projets.

1.2. RAPPEL REGLEMENTAIRE

Le Plan Local d'Urbanisme révisé de la ville du Saint-Esprit a été approuvé par délibération du conseil municipal le 09 juillet 2020. Il s'agit de la première évolution du PLU révisé.

1.3. CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La création d'un secteur particulier au sein de la zone N1 est possible par le biais d'une modification du PLU car la modification apportée au règlement :

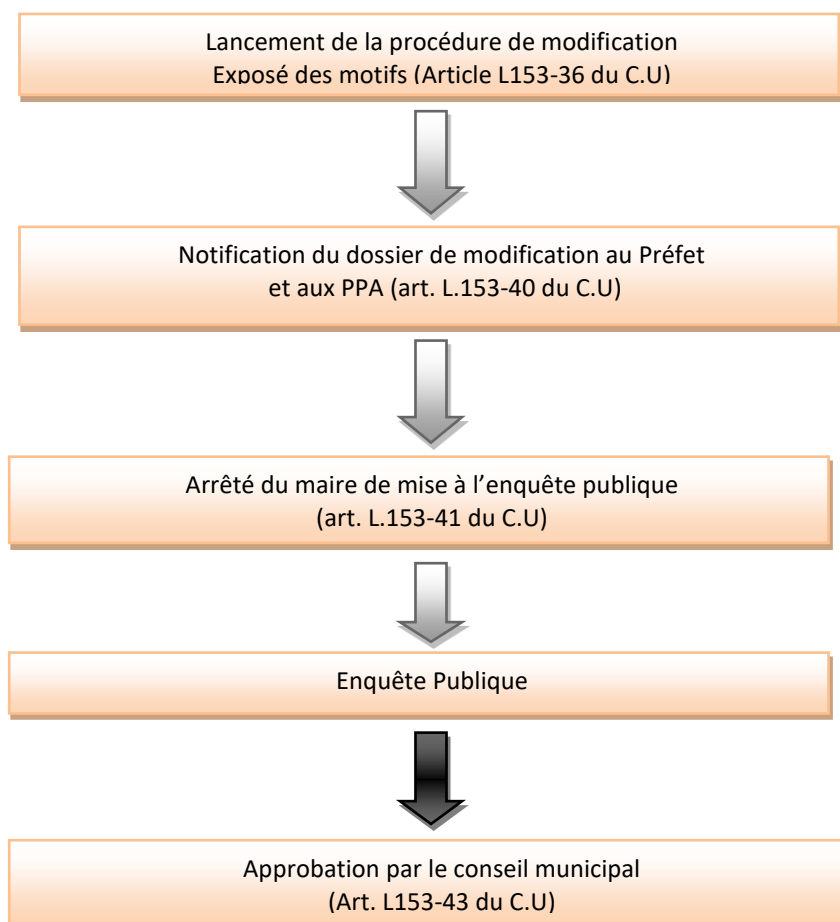
- Ne change pas les orientations définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du document en vigueur et est compatible avec celles-ci.
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Rentre dans les cas mentionnés à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en modifiant le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Les rectifications d'erreurs matérielles sont autorisées dans le cadre d'une modification simplifiée (cf. article L 153-45 du Code de l'urbanisme).

- La municipalité spiritaine a opté pour la réalisation d'une seule modification du PLU pour rectifier à la fois les erreurs matérielles et créer un secteur particulier en zone N1 autorisant les aménagements projetés.

1.4. LES ETAPES DE LA PROCEDURE

Le Code de l'Urbanisme précise les différentes étapes de la procédure.



A noter :

Par une décision du 19 juillet 2017, le Conseil d'Etat a annulé 18 articles réglementaires du Code de l'urbanisme portant sur l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Dorénavant, la réalisation d'une évaluation environnementale peut être demandée avant toute modification ou mise en compatibilité d'un document d'urbanisme (demande au cas par cas) pouvant impacter l'environnement, aux collectivités territoriales et à leurs groupements par le Conseil d'Etat dans un arrêté du 19 juillet.

Cette demande au cas par cas sera réalisée avant la notification du dossier au Préfet et aux PPA.

Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées

Conformément aux dispositions de l'article L153.40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification est notifié avant le début de l'enquête publique au Préfet et aux Personnes Publiques Associées suivantes :

- ✓ L'Etat
- ✓ La Collectivité Territoriale de Martinique
- ✓ La Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique
- ✓ La Chambre de Commerce et d'Industrie de Martinique
- ✓ La Chambre des Métiers de Martinique
- ✓ La Chambre d'Agriculture de Martinique
- ✓ Le Parc Naturel de Martinique

NB : compte tenu de la nature des modifications, le projet de modification de PLU peut-être soumis à l'avis de la CDPENAF.

ARTICLES DE REFERENCE DU CODE DE L'URBANISME

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal

2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

2.1. Modifications apportées au règlement de la zone N1

→ Présentation du projet

La Ville du Saint-Esprit dispose d'un espace dans son bourg, en bordure de RN qu'elle utilise comme place des fêtes. Elle souhaite aménager correctement et qualitativement cette place qui accueille aujourd'hui des manifestations régulières, mais aussi des snacks ambulants qui participent à l'attractivité du territoire, des sanitaires... En dehors des manifestations, cet espace sert de parking, sans organisation. Les bus scolaires y déposent également les enfants fréquentant les écoles mixte A et B localisées à quelques centaines de mètres (départ des pédibus).

Cette place est localisée entre la route départementale 6 et le chemin des 3 gares, en sortie du bourg du Saint-Esprit, vers Le François. Elle est également bordée à l'ouest par la rivière des cacaos.

Elle est située entre l'espace Culturel Georges Gabriel Fitte Duval et les terrains de tennis. Les snacks ambulants sont localisés sur ce secteur, près des terrains de tennis. Un autre espace localisé de l'autre côté des terrains de tennis accueille d'autres snacks ambulants et espace de stationnement.



Vue aérienne de la place des fêtes (photo prise de drone / ADDUAM)



Vue sur le secteur depuis la RD6



Vue sur le site sur les espaces de snacks ambulants



Vue globale sur la partie sud du site (entre espace Fitte Duval et les terrains de tennis)

Le terrain a été classé en zone N1 dans le PLU opposable : or ce classement n'autorise ni les aménagements légers ni même les activités commerciales.

Le projet consiste en un aménagement paysager et l'implantation de petits kiosques ou structures légères afin de permettre un meilleur cadre de travail et d'accueil aux restaurants.

Il s'agira également d'aménager les espaces de stationnement (paysagement, revêtement au sol non perméable, organisation du stationnement...). Le projet comprend également l'aménagement d'un podium pour accueillir certaines manifestations festives (concerts...).

Esquisse du projet (réalisation ADDUAM) :



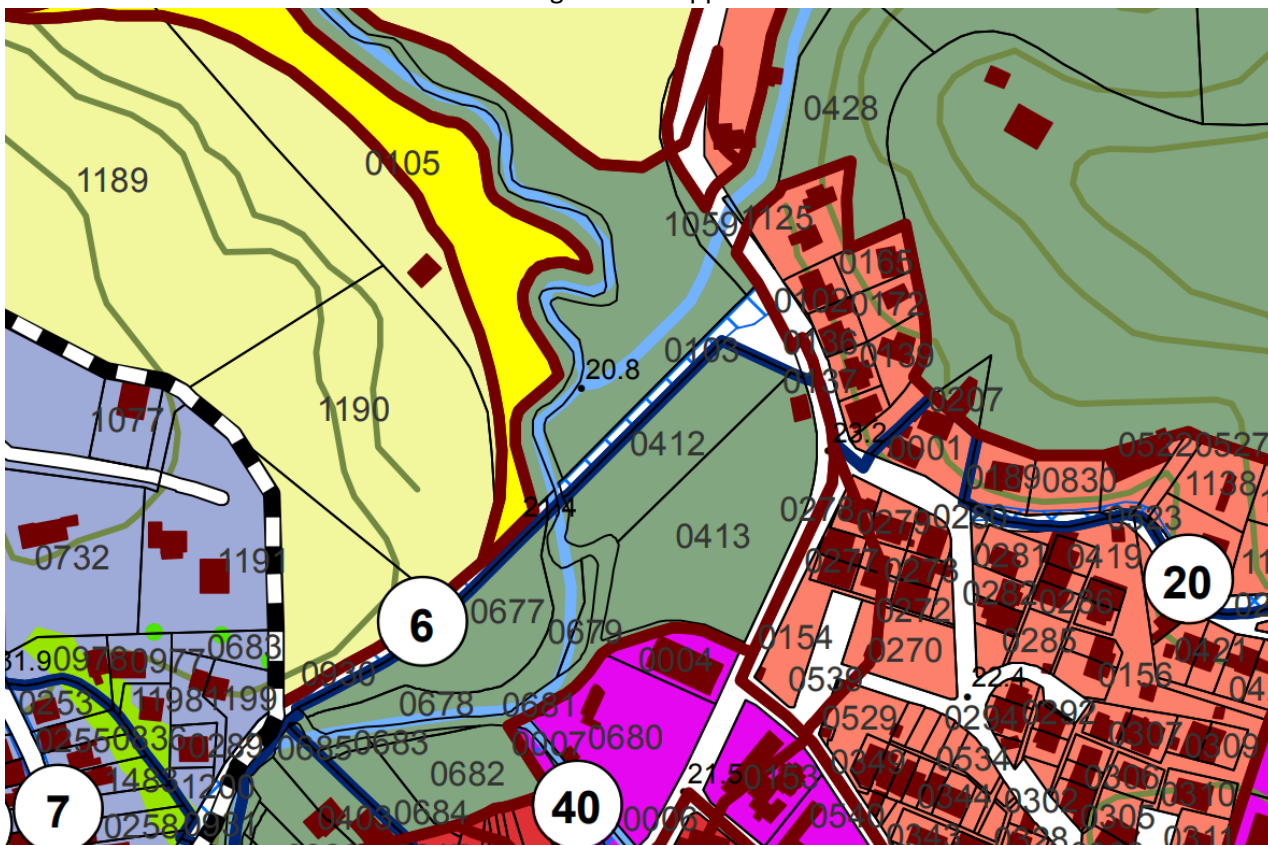
➔ Les modifications du règlement écrit et graphique

Les modifications réglementaires portent sur la création d'un nouveau secteur N1a au sein de la zone N1 (sur les parcelles n°412 et 413) afin de distinguer le règlement applicable à cette parcelle de celui des autres secteurs classés N1 dans le PLU opposable.

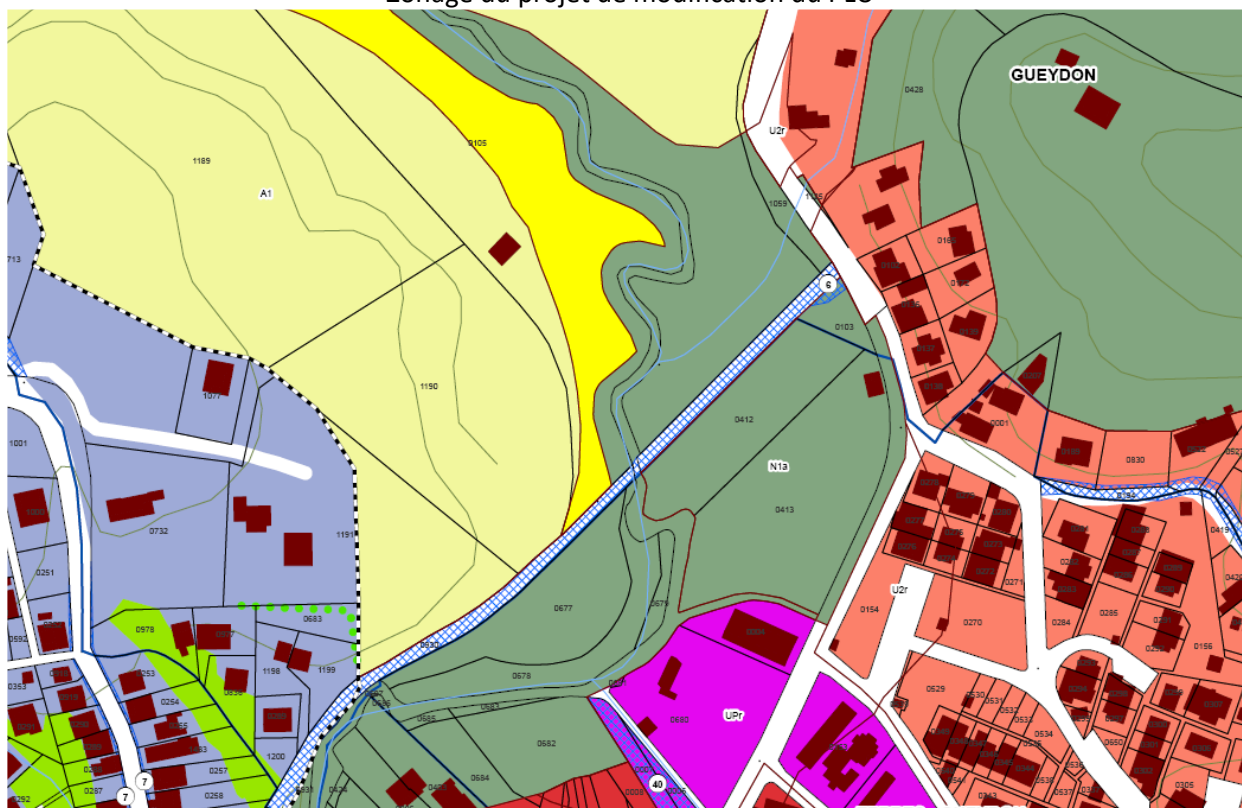
La surface du secteur concerné s'élève à 1.04 hectare.

Modification du zonage :

Zonage du PLU approuvé



Zonage du projet de modification du PLU



*
* *

Les modifications qui ont été apportées au règlement sont les suivantes :

(Parties modifiées / ajoutées en orange).

Règlement de la zone N1

La zone N1 est consacrée aux parties du territoire communal à préserver de l'urbanisation en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone N1 comprend également un secteur N1a identifié au niveau de la place des fêtes qui permet la réalisation d'aménagements en lien avec le caractère du lieu (restauration...).

Cette zone comprend également :

- des éléments identifiés au document graphique en tant qu'« élément de patrimoine bâti à protéger » conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : espaces paysagers protégés ou à mettre en valeur, alignement d'arbres ou haies à protéger.
- des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article L 341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, autorisés.

Sont autorisés en zone N1 et son secteur N1a et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières.
- Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les bâtiments légers d'une superficie maximale de 20 m² pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation de la faune.

- Les aménagements d'aires de stationnement, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et dans le respect du couvert végétal initial.

En sus, sont autorisés dans le secteur N1a :

- La restauration : constructions à usage de buvette, restauration de plein air avec une emprise au sol maximale de 20 m² par implantation et dans la limite de 6 implantations.
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics : Les équipements de plein air à usage collectif à condition qu'ils soient liés à l'aménagement d'un espace public, ainsi que les éléments d'accompagnement (vestiaires sanitaires),

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits dans toute la zone N1 et son secteur N1a :

- Les constructions de toute nature et les clôtures non perméables à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à destination d'habitation, la sous-destination suivante :
 - o La construction de nouveaux logements.
 - o Les hébergements.
- L'ensemble des constructions à destination de commerce et activités de service.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics de service, les sous-destinations suivantes :
 - o Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
 - o Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale.
 - o Les salles d'art et de spectacle.
 - o Les équipements sportifs.
 - o Les autres équipements recevant du public.
- L'ensemble des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- La destruction d'éléments ou de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés sous conditions dans la zone N1 et son secteur N1a et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, la sous-destination suivante :
 - o Les extensions des constructions (légalement autorisées ou existantes avant les autorisations d'urbanisme), dans la limite de 150 m² de surface de plancher (existant + extension comprise).
 - o La réhabilitation ou l'amélioration des constructions existantes (à l'exception des ruines) et la démolition-reconstruction, sans création de surface de plancher supplémentaire au-delà de 150m².
 - o Les constructions annexes, non destinées à du logement, d'une surface de plancher maximale de 25 m², limitées à une seule par unité foncière. Aucune extension des constructions annexes ne sera permise.

- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante :
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastoral ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

2. La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.

La hauteur maximale des constructions dans la zone N1 est de :

- 8.50 mètres au faîtage pour les maisons d'habitation,
- 3.50 mètres au faîtage pour les annexes
- 10 mètres au faîtage pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole.

Dans le secteur N1a, la hauteur maximale des constructions est de 5 mètres au faîtage.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.

Dispositions particulières :

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, sans surélévation, dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme relatif à des éléments bâtis patrimoniaux et repérés au plan de zonage :

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine à protéger doivent en respecter la hauteur et le gabarit. En aucun cas, la hauteur au faîtage ou à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Définition :

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

La distance à l'alignement est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction.

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait minimal de 10 mètres de l'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- Avec un recul minimal de 5 mètres de l'emprise des chemins ruraux ou traces.

Dispositions particulières :

Une implantation différente de la règle générale est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1° Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, implantées différemment de la règle ci-dessus. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.

2° Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

Si une construction existante est implantée à moins de 6 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction, en respectant un retrait minimal de 3 mètres.

5. Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

Lorsque le terrain, ou la partie de terrain, est d'une profondeur de moins de 12 mètres, la construction peut être implantée sur la limite ou la partie de limite de fond de terrain.

6. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau que ceux-ci marquent la limite de la propriété ou qu'ils la traversent. Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et ravines.

7. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Plusieurs critères doivent être pris en compte :

- La localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence, les mouvements de terrain (remblais, déblais) doivent être réduits au strict nécessaire ;
- La conception de la construction (implantation, orientation, ouvertures...) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie ;
- Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au mieux dans le site et le paysage.

1. Façades

Pour toutes les constructions, les couleurs des façades doivent être en harmonie avec le site environnant. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site.

Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Il est demandé des teintes claires, à l'exception des petites surfaces où les couleurs peuvent être d'une teinte plus soutenue. Les couleurs soutenues peuvent être autorisées, sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte à l'ambiance générale du quartier, tout comme la couleur blanche.

L'association de couleur entre la façade et les petites surfaces (menuiseries, bandeaux, encadrements, garde-corps) est autorisée sous réserve que l'association ne porte pas atteinte à la qualité paysagère proche ou lointaine.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions

2. Toitures et couvertures

Les toitures doivent être réalisées avec des matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant.

Les avancées de toit en long pan qui, en règle générale viennent recouvrir les balcons de l'étage doivent être réalisées avec coyau de façon à créer une brisure et que leur pente ne soit pas dans la continuité de celle du corps de la construction.

Couleurs des toitures :

Le choix de la couleur des toitures de toute construction respectera la palette ci-dessous.



3. Installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- En toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- En façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

Les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

4. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures sur rue ou espace public ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur, les parties pleines étant limitées à 70 cm. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings ou brique à enduire, est interdit.

Les clôtures doivent être ajourées afin notamment de participer à la préservation des corridors écologiques (circulation de la faune sauvage)

5. Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme relatif à des éléments bâtis patrimoniaux et repérés au plan de zonage :

De façon générale, les travaux sur des constructions « identifiées », qu'il s'agisse de travaux de réfection ou d'extension, doivent permettre de préserver la qualité de la construction d'origine dans ses aspects les plus remarquables, voire de les révéler.

Ces constructions sont repérées au plan graphique de zonage, leur liste est annexée au présent règlement. Pour chacune d'elles, les caractéristiques remarquables à préserver sont indiquées dans cette annexe.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets d'aménagement et d'installations autorisés au chapitre 1 doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables au document graphique sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

De façon générale, les aménagements sur « les espaces identifiés » doivent garantir la qualité originelle dans ses aspects les plus remarquables, voire la révéler.

Ces espaces sont repérés au plan graphique de zonage, leur liste est annexée au présent règlement.

Au sein de l' « Espace Paysager à Préserver » défini selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis sous conditions :

- Les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces,
- Les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.
- Les travaux d'aménagement nécessitant des suppressions ponctuelles des boisements constituant l' « Espace Paysager à Préserver » (élargissement d'une voirie, création d'un accès

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un « Espace Paysager à Préserver » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Au sein des haies ou des alignements d'arbres à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'une haie ou d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Paragraphe 4 : Stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. Accès

Définition :

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de la voirie.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

2. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des masses d'eau souterraines, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol.

Les aménagements devront tenir compte des risques naturels impactant la parcelle, en particulier les mouvements de terrain.

L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire.

Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés (illustration) peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Les eaux de toiture des bâtiments agricoles seront infiltrées directement dans les terrains, par tout dispositif approprié.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires, eaux de lavage...) conformément à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

2.2. Modifications apportées au règlement de l'OAP du Morne Lavaleur

La Ville du Saint-Esprit avait souhaité, dans le cadre de sa révision générale du PLU, réfléchir sur une urbanisation plus durable et soucieuse de la gestion des eaux pluviales et du maintien du cadre paysager caractéristique au Morne Lavaleur.

Ainsi, une Orientation d'Aménagement et de Programmation à caractère réglementaire a été réalisée proposant notamment :

- Une trame verte cohérente dans laquelle les constructions nouvelles sont interdites. Le règlement inscrit dans l'OAP permet néanmoins l'aménagement d'accès et d'aménagement légers prenant en compte des boisements existants,
- Un maillage végétal délimitant les parcelles à maintenir et imposant des nouvelles clôtures qui devront obligatoirement être perméables, avec l'emploi de végétaux locaux.
- Une préservation stricte des cours d'eau et ravines,
- La création d'un parc paysager faisant office de bassin de rétention,

Afin de préserver les caractéristiques paysagères du quartier tout en permettant l'accueil de nouvelles constructions, le règlement de l'OAP propose de moduler l'emprise au sol des constructions nouvelles en fonction de la taille des parcelles, dans le but de préserver les espaces verts et de jardins des parcelles. Les hauteurs, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont également réglementées, les divisions foncières sont contrôlées.

Enfin, afin de favoriser la mixité sociale et accroître le parc social de la commune, le règlement de l'OAP précise que pour toute nouvelle habitation créant 5 logements ou plus autorisée, il y a une obligation de prévoir 20 % de logements sociaux.

Modification de l'écriture réglementaire de l'OAP :

Après deux années d'application du PLU, il s'avère que le l'application du calcul des 20 % des logements sociaux est complexe à mettre en œuvre (gestion de la décimale en nombre de logements, règle difficile à mettre en œuvre avec les porteurs de projet). Afin de faciliter ce calcul, la ville souhaite augmenter le seuil à 10 logements.

La rédaction dans l'OAP serait la suivante (**les modifications apparaissent en orange**) :

« Constructions autorisées :

- Habitation (pour les constructions créant **5 10** logements ou plus, obligation de prévoir 20 % de logements sociaux)
- Commerces, activités, services (sauf commerces de gros et cinéma)
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Bureaux.

Une précision a été apportée sur la règle en matière de toitures afin de faciliter la mise en œuvre de certains projets de constructions :

« Les toitures à un pan sont autorisées, sous réserve que le projet architectural respecte l'harmonie du quartier ».

Un nouveau paragraphe est venu préciser la réglementation en matière de clôtures (absente jusqu'à alors) :

« Les clôtures sur rue ou espace public ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur, les parties pleines étant limitées à 70 cm ». L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings ou brique à enduire, est interdit.

2.3. Rectifications d'erreurs matérielles

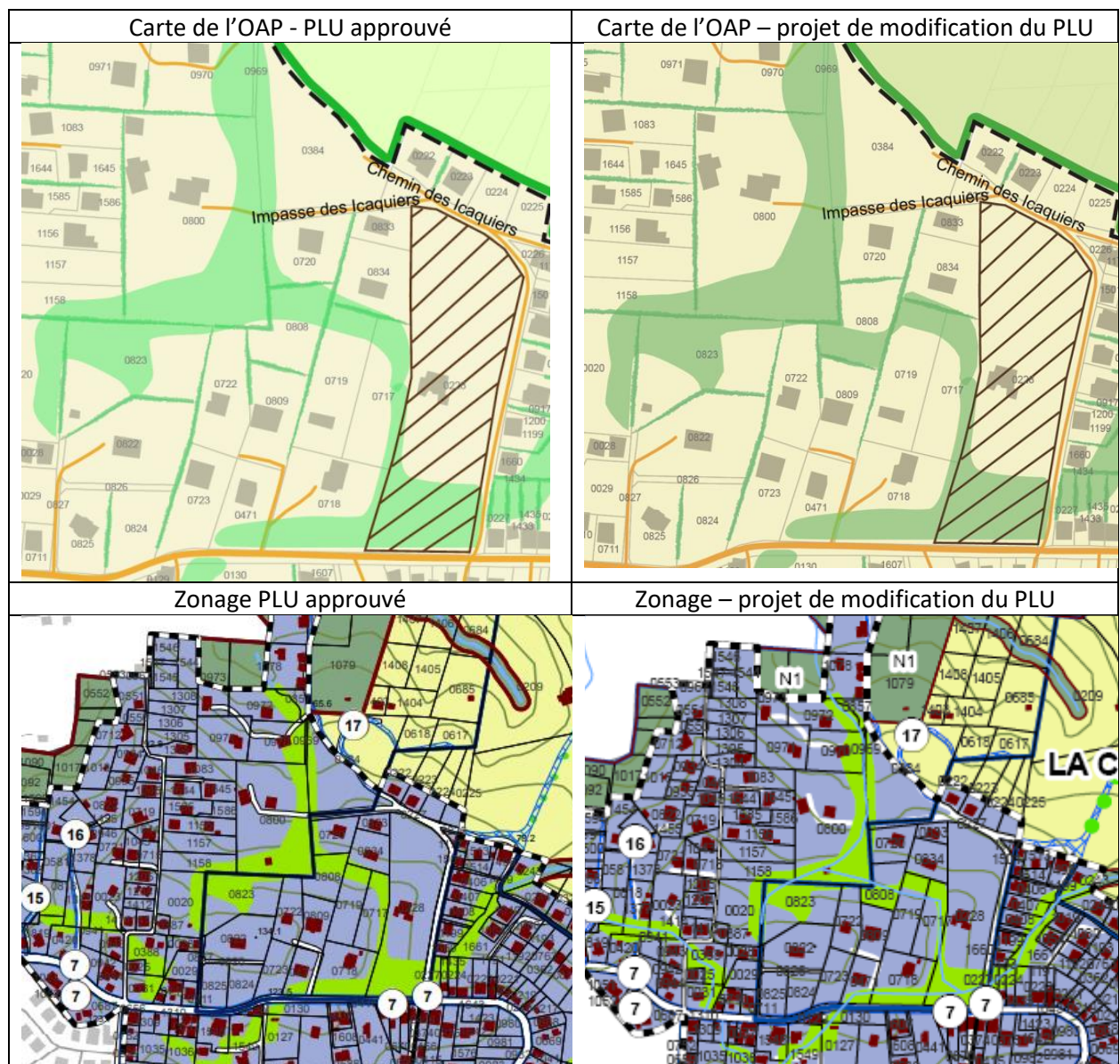
→ Secteur Morne Lavaleur

Le PLU révisé en 2020 intègre une Orientation d'Aménagement et de Programmation ayant valeur réglementaire, se substituant donc au règlement. Ainsi dans ce cadre, une réflexion a été réalisée sur la trame verte et bleue dans un objectif de maintien des caractéristiques paysagères du quartier, mais également dans un objectif d'une gestion plus efficace des eaux pluviales. Une trame verte inconstructible a donc été formalisée.

Erreur réalisée : la trame verte a été mal formalisée sur la partie Nord de la parcelle H808 : en effet, le secteur protégé au zonage n'est pas le secteur le plus boisé de la parcelle (espèces de moins grande valeur), ni le plus pentu. Une correction est nécessaire car le propriétaire envisage de construire une maison individuelle sur la partie aujourd'hui protégée.

Rectification souhaitée : correction de la localisation de la trame verte sur la parcelle H808.

NB : Cette rectification d'erreur matérielle entraîne à la fois une modification sur la carte de l'OAP et sur le zonage.



→ Secteur Peters Maillet

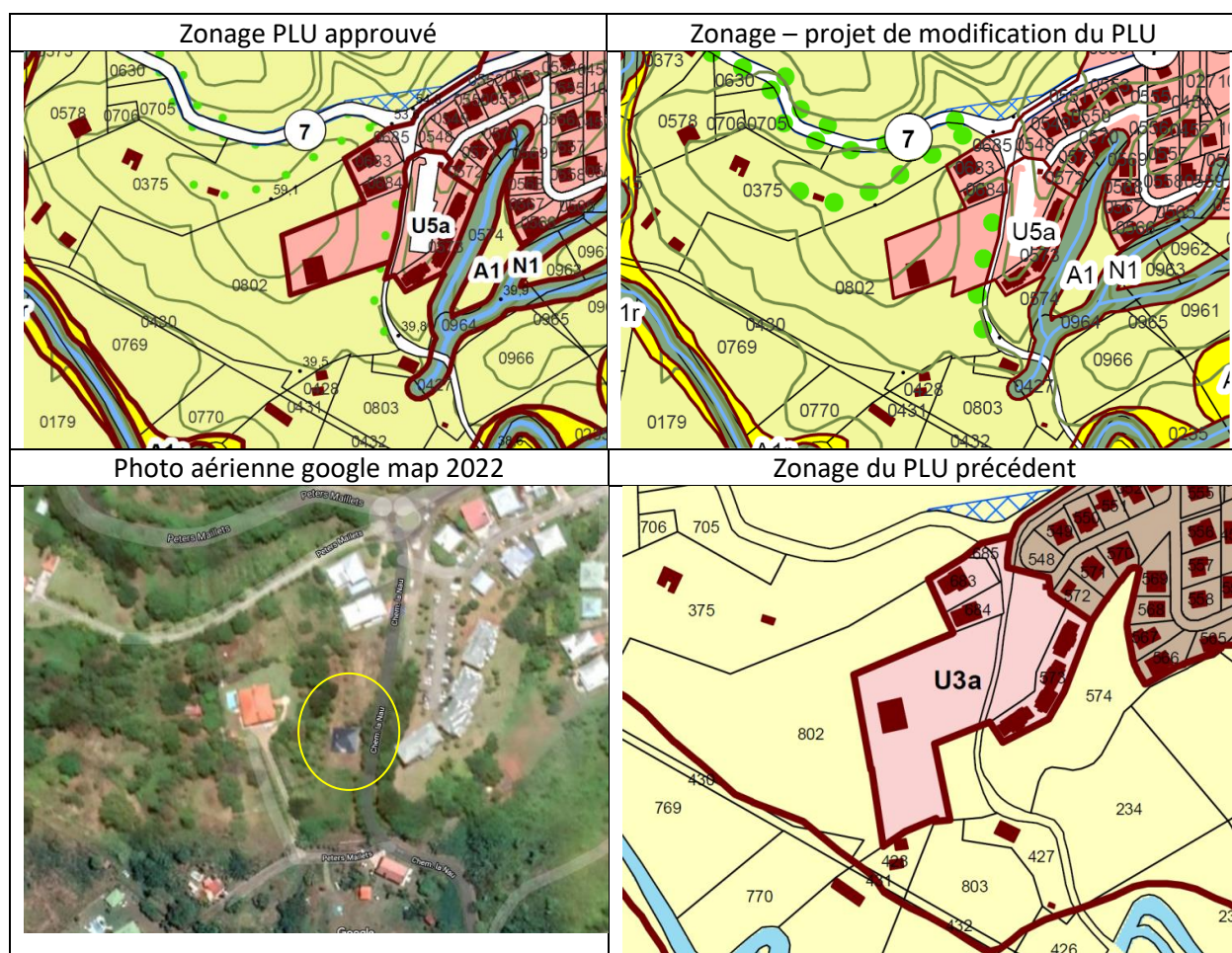
Erreur réalisée :

La rectification de l'erreur matérielle porte sur la parcelle S1049 qui a été classée en zone agricole dans le PLU approuvé en 2020. Il s'agit dans le cadre de cette modification de la reclasser zone U5 : un permis de construire a été accordé le 31/08/2017 pour la construction d'une maison et la déclaration d'achèvement de travaux a été déposée le 11/03/2020, soit quelques mois avant l'approbation du PLU.

Au moment du reclassement en zone agricole par l'approbation du PLU révisé, la parcelle avait déjà été construite. Ce classement dans le PLU n'a donc pas tenu compte de la réalité de la situation.

Rectification souhaitée : réintégration d'une petite portion de la parcelle S1049 en zone U5 pour intégrer la construction.

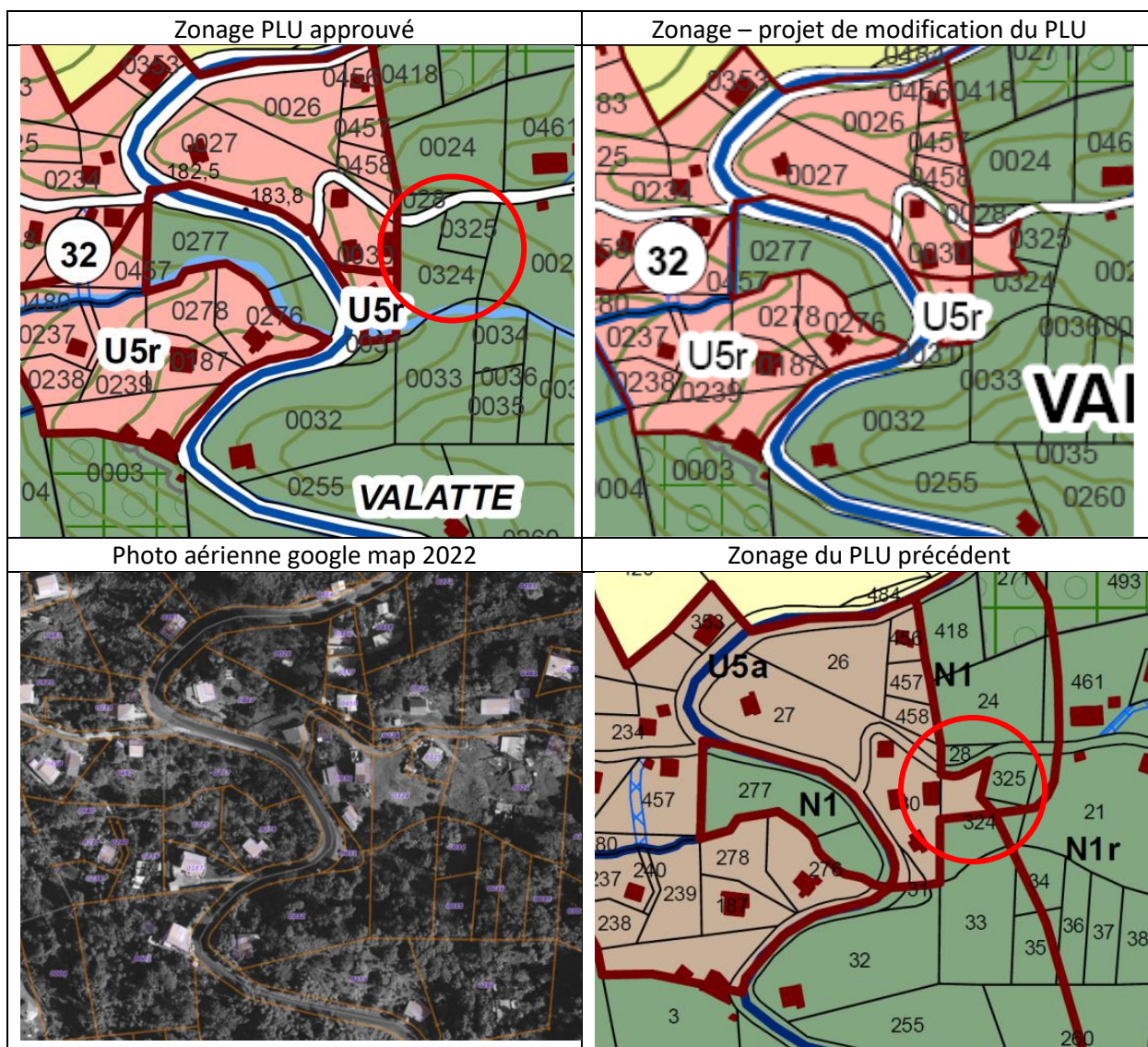
NB : Le permis et le certificat de conformité sont en annexe de la présente modification du PLU



→ Secteur Valatte

Erreur réalisée : le PLU révisé a classé en zone naturelle un secteur classé dans l'ancien PLU opposable en zone U5a.

Rectification souhaitée : Il s'agit de rétablir le classement en zone U5 constructible tel que dans le document d'urbanisme précédent. En effet, la parcelle avait fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel pour la construction d'une maison et une vente a été conclue en 2019 sur la base d'un zonage constructible. Aucune volonté de déclassement n'avait été émise sur cette parcelle, il s'agit vraisemblablement d'une erreur de tracé lors de l'établissement de la carte.



➔ Secteur Gueydon

Erreur réalisée : le PLU révisé en 2020 n’a pris en compte de la réalité du terrain sur le secteur Gueydon et classe en zone N1 tous les abords des ravines et rivières de la commune. Or, cette ravine a été canalisée et ne présente plus de dangers. Des aménagements ont par ailleurs déjà été réalisés au-dessus.

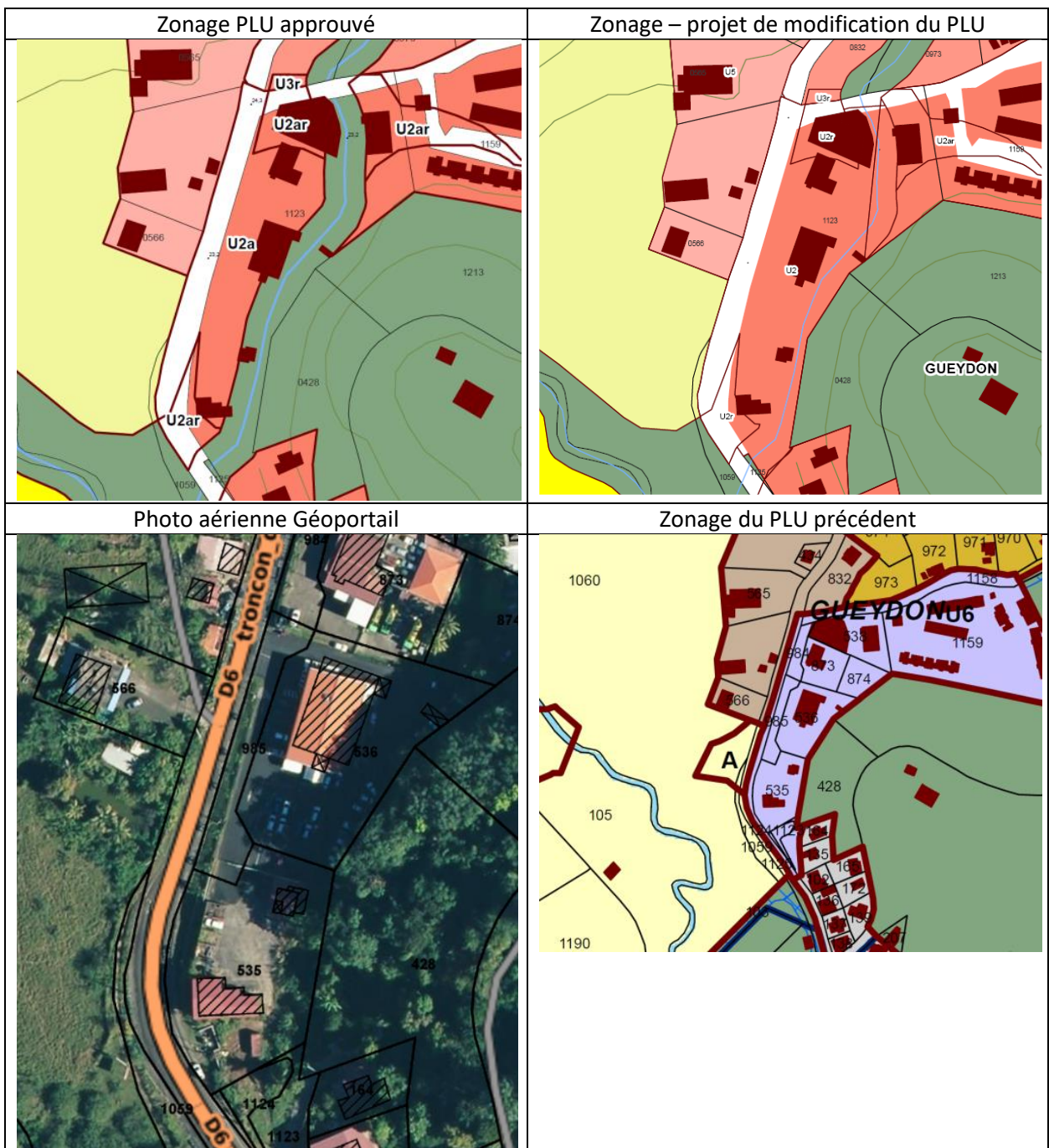
Rectification souhaitée : Il s’agit de modifier le tracé de la trame verte (zone N1) pour tenir compte de l’existant. En effet, un supermarché existe sur cette parcelle. La ravine apparaissant au PPRN est complètement canalisée. La trame verte protection des cours d’eau érigée de part et d’autre du tracé de la ravine grève en réalité une partie du bâtiment et le parking bétonné existant. Le service risque de la DEAL a déjà été sollicité et s’est rendu sur place afin de constater la situation. Une étude hydraulique a été réalisée par le groupe CREO à la demande du service risque de la DEAL suite au signalement de cette situation problématique afin d’être versée aux données nouvelles lors de la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels.

La situation en l’état bloque le projet porté par le groupe CREO sur le bâtiment existant, en préparation depuis plus de 6 ans et consistant en une réhabilitation avec extension du bâtiment existant. Or, en l’état le règlement de la zone N1 n’autorise que « La réhabilitation ou l’amélioration des constructions

existantes (à l'exception des ruines) et la démolition-reconstruction, sans création de surface de plancher supplémentaire au-delà de 150 m² ». Un tel zonage place le bâtiment à cheval sur deux zones au règlement antagoniste et met donc en échec tout projet d'extension sur la globalité du bâtiment.

Il s'agit de rétablir le zonage antérieur, afin que le document d'urbanisme n'ait pas à être modifié lorsque la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels aura pris en compte l'étude hydraulique réalisée. Le projet, qui présente un intérêt indéniable pour l'amélioration de la qualité de l'accueil des Spiritains fréquentant cet établissement pourrait dès lors être mené à bien. Précision faite que la règle d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau garantit de facto une inconstructibilité sur 10 m à compter de la ravine.

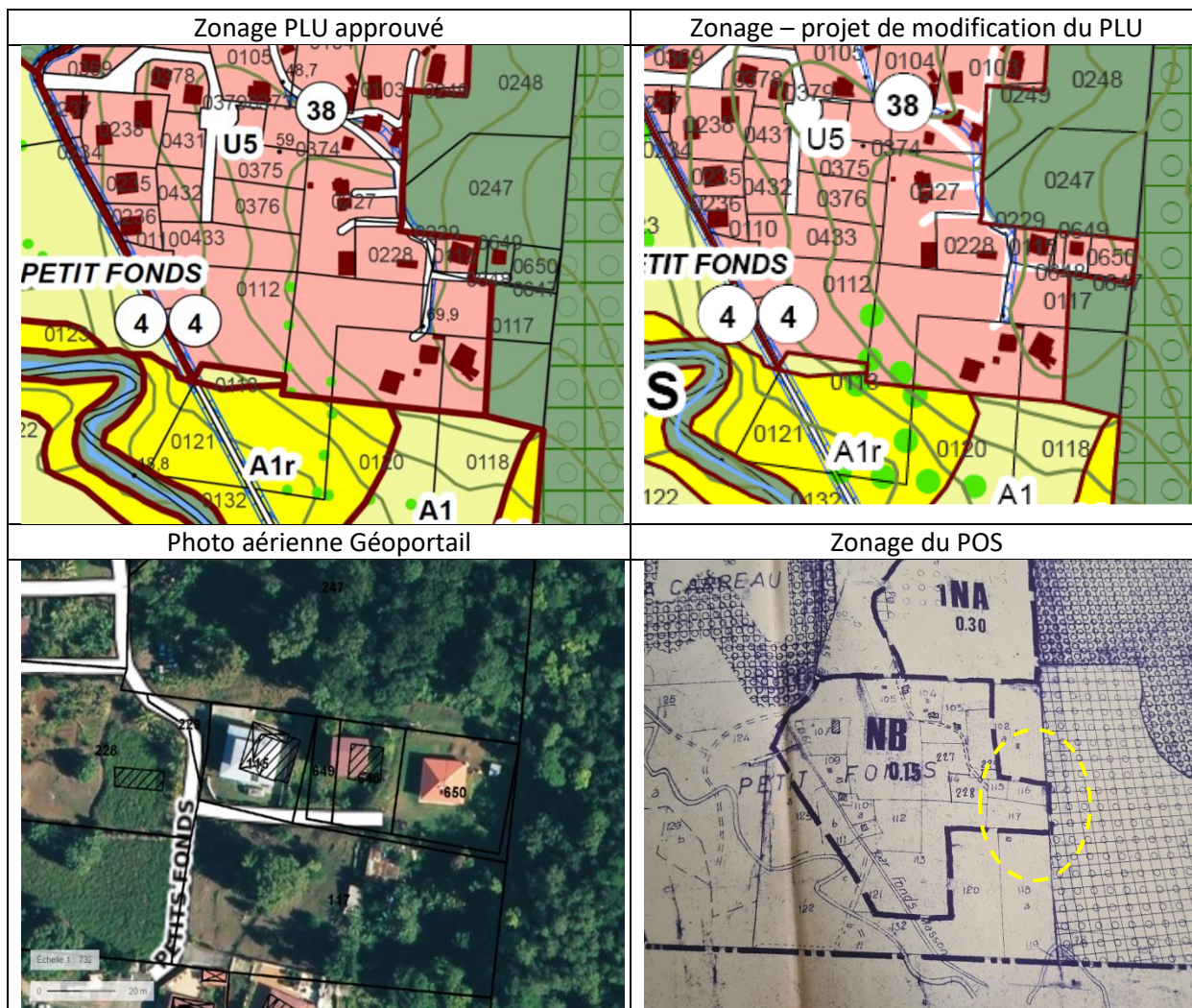
A noter que les parcelles H-535 et 536 font partie, au titre de l'Opération Petites Villes de Demain, d'un périmètre projet dans le cadre de l'ORT qui sera validée dans les prochaines semaines dans le but de structurer les activités commerciales présentes dans ce secteur précis.



→ Secteur Petit Fonds

Erreur réalisée : le PLU a classé en zone N1 un secteur à Petit Fond ne tenant pas compte de l'existant.
Rectification souhaitée : Il s'agit de reclasser en zone U5 des parcelles classées en zone U dans le document d'urbanisme précédent. La parcelle W648, anciennement classée en zone U5, a fait l'objet d'un permis de construire en 2011 et était déjà bâtie lors de la révision du PLU.

La parcelle W648 était classée en zone NB au Plan d'occupation des sols précédent. Elle a été classée en zone N au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2010. Sur la base d'un certificat d'urbanisme délivré en 2009 cristallisant les droits à construire, un permis de construire a été délivré le 10/05/2011.



→ Secteur Moulin à Vent

Erreur réalisée : Non prise en compte par le zonage du périmètre pour lequel il y a une autorisation d'exploiter la carrière.

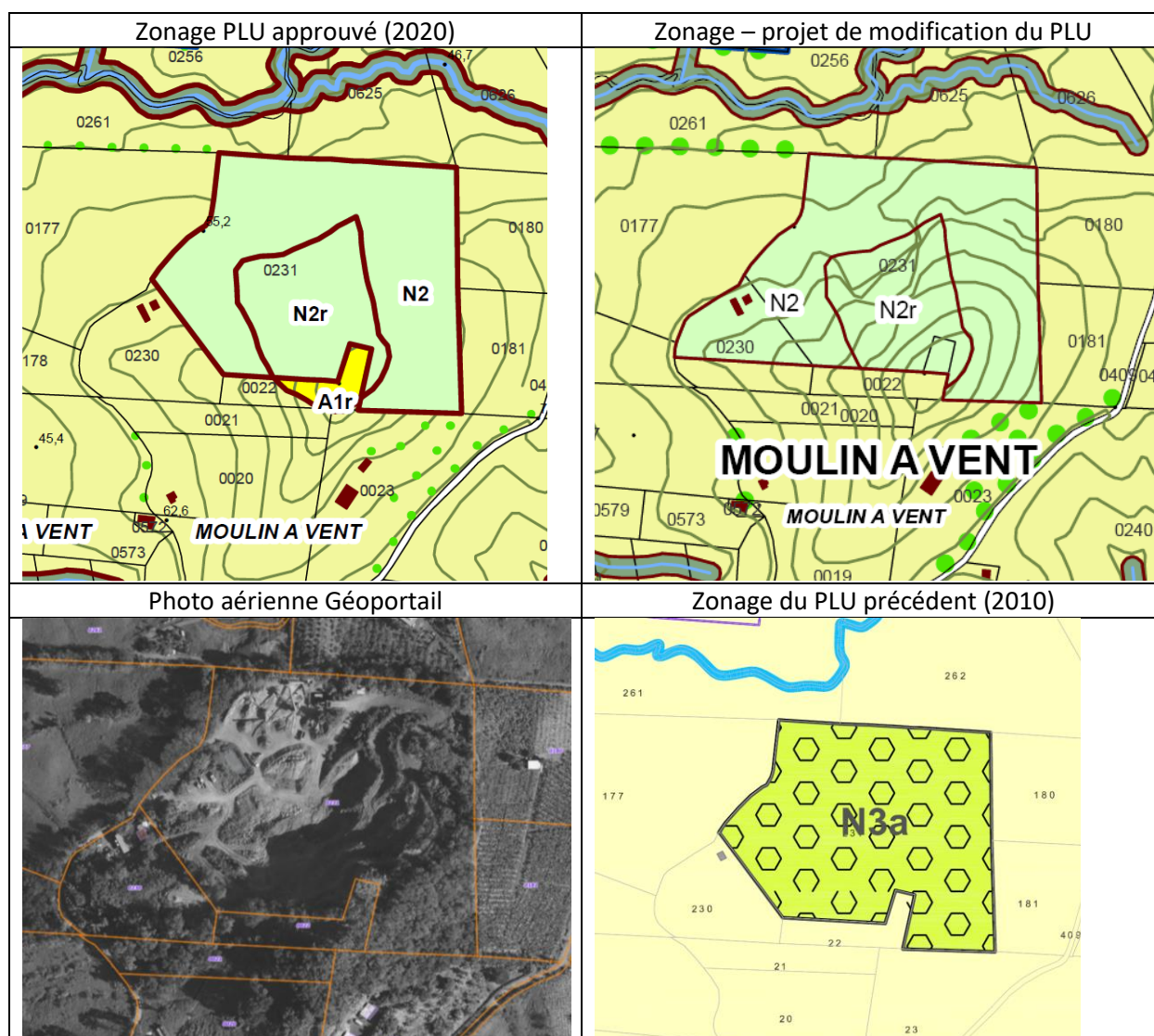
Rectification souhaitée : il s'agit de modifier le périmètre du secteur d'exploitation de la carrière de Moulin à Vent pour permettre l'intégration d'une partie des parcelles W230 et 21 au zonage N2 carrière.

Les exploitants de la carrière de Moulin à Vent (W230 et 231) ont sollicité l'intégration de ces parties des parcelles W230 et 21 au zonage N2 carrière car ils ont obtenu en 2010 l'autorisation d'exploiter sur ces secteurs.

Lors de l'élaboration du PLU approuvé en décembre 2010, la parcelle 230 et 21 ont été oubliées, faisant pourtant partie de l'autorisation d'exploitation obtenue par le porteur de projet en juillet 2010. Ce même périmètre avait été repris dans le PLU approuvé en 2020.

La société SMDG se trouve donc actuellement limitée dans son exploitation, car détentrice d'une autorisation d'exploiter qui expire dans 5 ans comprenant la parcelle 230, classée en zone agricole du PLU, interdisant l'exploitation de carrière. La mairie a toujours manifesté la volonté de permettre l'exploitation de cette carrière.

NB : l'arrêté d'exploitation de la carrière a été ajouté aux annexes du PLU



3. BILAN DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

Evolution des surfaces des zones entre le Plu approuvé et le projet de PLU modifié :

Zonage	PLU approuvé	Projet de modification du PLU (ha)	Evolution
1AU	17,2	17,2	/
1AUa	6,3	6,3	/
1AUh	3,54	3,54	/
2AU	1,97	1,97	/
A1	841,57	841,04	-0.53 ha
A1r	146,76	146,35	-0,41 ha
Azap	21,67	21,68	/
N1	864,65	862,98	-1,67 ha
N1a	/	1,04	+1,04 ha
N2	3,76	4,40	+0.64 ha
N2r	1,43	1,50	+0,23 ha
U1	9,98	9,98	/
U1r	1,85	1,85	/
U2	11,70	12,07	+ 0,37 ha
U2a	1,61	1,61	/
U2ar	0,15	0,15	/
U2r	1,23	1,23	/
U3	41,98	41,98	/
U3a	4,02	4,02	/
U3r	0,70	0,70	/
U4	121,72	121,72	/
U5	150,87	151,18	+0.31 ha
U5a	1,56	1,56	/
U5r	44,24	44,22	-0.02 ha
UP	10,50	10,50	/
UPr	7,27	7,27	/
	2318.28	2318.1	

A noter :

Les zones agricoles diminuent quasiment intégralement au profit de la zone N2 déterminée pour la carrière (+0.87 hectare)


La surface des zones U augmente au détriment des zones N1 (+0.68 ha) et des zones A (0.03 ha)

Bilan global par catégories de zones :

Zones	PLU approuvé	Projet de PLU modifié	Evolution
Urbaines U	409.4 ha	410. 1ha	+0.7 ha
A Urbaniser AU	29 ha	29 ha	/
Naturelles N	869.8 ha	869.93 ha	+ 0.1 ha
Agricoles A	1010 ha	1009.1 ha	-0.9 ha
	2318.3	2318.1	

ANNEXES

→ Parcelle S1049 Peters Maillet



VILLE DU SAINT-ESPRIT

DIRECTION GENERALE DES SERVICES
Direction du Développement Urbain, de l'Urbanisme et des Services Techniques
Service Urbanisme
EMT/MAA/GC

ARRIVÉE LE
13 SEP. 2017
SOUS-PRÉFECTURE
SAINT-ESPRIT

ARRÊTÉ N°2017/036
accordant un Permis de construire
au nom de la commune du SAINT ESPRIT

Sous-Préfecture de la Région Occitane
Contrôle de légalité
REÇU LE
13 SEP. 2017
URBANISME

Dossier N° PC 972223 17 BR025

Date de dépôt : 27/07/2017
Demandeur : Madame Céline HAYOT
Pour : Construction d'une maison d'habitation
Adresse du terrain : Peters-Maillet,
97270 SAINT-ESPRIT

Le Maire de la Ville du SAINT-ESPRIT,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 décembre 2010 et modifié le 06/03/2012 et le 05/11/2015;

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 06/02/2004 modifié le 19/11/2004 et révisé le 30/12/2013;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

Vu la déclaration préalable de division en vue de construire DP 972 223 15 BV 026 accordée en date du 11/09/2015 ;

Vu la demande de Permis de construire présentée le 27/07/2017 par Madame Céline HAYOT, demeurant à 7580 Chemin Bon Jean 97212 SAINT-JOSEPH;

Vu l'objet de la demande ;

- pour Construction d'une maison d'habitation de type 4
- sur un terrain cadastré S-1049, situé à Peters-Maillet, 97270 SAINT-ESPRIT
- pour une surface de plancher créée de 117,00 m²

Vu les plans joints à la demande ;

Considérant que le terrain de l'opération est situé en zone jaune (aléa moyen mouvements de terrain) de la carte réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels ;

Considérant que les prescriptions du règlement de cette zone s'appliquent au projet ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Le Permis de construire est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

1

ARTICLE 2 :

Prescriptions relatives à la prévention des risques naturels :

Le projet doit être conçu et mis en œuvre conformément aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Prescriptions relatives aux équipements :

Les prescriptions contenues dans l'attestation de conformité du projet validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif devront être intégralement respectées.

Fait, Le 31 Août 2017 ✓



Le Maire,

Fred-Michel TIRAULT

Informations :

- Votre projet est soumis à la taxe d'aménagement (TA) et à la redevance d'archéologie préventive (RAP).
- L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.



DIRECTION GENERALE DES SERVICES

Service Urbanisme

F-MT/PF/CG/PB

République Française
Collectivité Territoriale de la Martinique

VILLE DU SAINT-ESPRIT

Madame Céline HAYOT

Quartier Peters Maillet

97270 SAINT-ESPRIT

Attestation de non contestation de la conformité
(Article R462-10 du code de l'urbanisme)

PC Réf. : 972 223 17 BR 025

DAACT déposée le 11/03/2020

Travaux au nom de : Madame Céline HAYOT

Adresse des travaux : Quartier Peters Maillet - 97270 SAINT ESPRIT

Le Maire de la Ville du Saint-Esprit,

Certifie que la conformité des travaux relatifs à l'autorisation dont le numéro d'enregistrement est rappelé ci-dessus n'a pas été contestée.

La présente attestation est délivrée en application de l'article R 462-10 du code de l'urbanisme.

Fait à Saint-Esprit,
le 02 Juin 2020



Le Maire,

Fred Michel TIRAULT

Rue Schwelcher - 97270 SAINT-ESPRIT - Tél : 05 96 56.61.02 Fax : 05 96 56.53.83

Responsabilité: En déposant une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, vous vous êtes engagé sur l'achèvement et la conformité des travaux réalisés. La présente attestation ne constitue pas une reconnaissance par l'administration de la conformité des travaux que vous avez réalisés. Elle signifie simplement que l'autorité qui vous a délivré l'autorisation n'a pas contesté cette conformité. Cette attestation ne vous exonère pas de votre éventuelle responsabilité en cas de travaux non conformes à l'autorisation accordée.

Conformité des travaux: La décision de non contestation des travaux ne peut pas être retirée. Toutefois le droit de visite se poursuit pendant trois ans à compter de l'achèvement.

Droit de visite et de communication: Le préfet, l'autorité compétente, les fonctionnaires et agents commissionnés peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments, en particuliers ceux relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans.

Exécution de travaux non autorisés par le permis de construire ou la déclaration préalable: Selon l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme : Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L 421-1 à L 421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres 1 à 7 du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé. Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution des dits travaux.