

# SCHEMA TERRITORIAL D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME



COLLECTIVITE DE SAINT-PIERRE ET  
MIQUELON

REGLEMENT ECRIT

ARRETE LE

APPROUVE LE

PIECE DU STAU

6

# Table des matières

PREAMBULE .....	- 5 -
I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU SCHEMA TERRITORIAL D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.....	- 6 -
II DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	- 6 -
TITRE I _DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE .....	- 8 -
I LE CODE DE L'URBANISME .....	- 9 -
II LES AUTRES LEGISLATIONS.....	- 9 -
III LES AUTRES ELEMENTS.....	- 9 -
TITRE II _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	- 12 -
-ZONE UA-.....	- 13 -
CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	- 14 -
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	- 16 -
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	- 21 -
-ZONE UB-.....	- 22 -
CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	- 23 -
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	- 25 -
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	- 30 -
-ZONE UC-.....	- 31 -
CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	- 32 -
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	- 35 -
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	- 41 -
-ZONE UE-.....	- 42 -
CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	- 43 -
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	- 45 -
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	- 50 -
-ZONE 1AU-.....	- 51 -
CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	- 52 -
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	- 54 -
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	- 58 -
-ZONE 1AUe-.....	- 59 -
CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	- 60 -
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	- 62 -
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	- 65 -
-ZONE 1AUm-.....	- 66 -
CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	- 67 -
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	- 69 -

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	- 72 -
-ZONE N- .....	- 74 -
CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	- 75 -
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	- 78 -
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	- 82 -
-ZONE Nim- .....	- 83 -
CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	- 84 -
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	- 87 -
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	- 89 -
-ZONE Np- .....	- 90 -
CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	- 91 -
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	- 93 -
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	- 95 -
-ZONE A- .....	- 96 -
CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	- 97 -
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	- 100 -
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	- 102 -
ANNEXE.....	- 103 -
ANNEXE1_LEXIQUE.....	- 104 -
Acrotère :.....	- 104 -
Alignement : .....	- 104 -
Annexe* / Petit volume :.....	- 104 -
Bâtiment* : .....	- 104 -
Camping :.....	- 104 -
Clôture :.....	- 104 -
Construction* :.....	- 104 -
Construction existante* : .....	- 104 -
Destination et sous-destination d’un bâtiment : .....	- 104 -
Espaces libres : .....	- 104 -
Extension* : .....	- 104 -
Façade* : .....	- 104 -
Gabarit* : .....	- 104 -
Habitat Léger de Loisir (HLL): .....	- 104 -
Haie :.....	- 104 -
Hauteur* :.....	- 104 -
Limites séparatives* : .....	- 105 -
Local accessoire* : .....	- 105 -
Logement de fonction : .....	- 105 -
Opération d’aménagement d’ensemble : .....	- 105 -
Surface de plancher : .....	- 105 -
Unité foncière :.....	- 105 -
Voies ou emprises publiques* : .....	- 105 -
ANNEXE2_DEFINITION DESTINATION ET SOUS DESTINATION .....	- 106 -



# PREAMBULE

## I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU SCHEMA TERRITORIAL D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de l'archipel, à savoir :  
La commune de Saint-Pierre et la commune de Miquelon-Langlade.

## II DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

**\_LES ZONES URBAINES**, qui correspondent à des « *secteurs déjà urbanisés* » -

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

> Le **secteur UA**, qui correspond aux centres anciens historiques caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.

> Le **secteur UB**, qui correspond aux extensions urbaines immédiates des centres anciens appelées faubourgs. Il comprend un sous-secteur Ube sur Miquelon, qui correspond au secteur déjà urbanisé recevant des équipements et bâtiments de services publics mais dont la destination future a vocation à être résidentielle.

> Le **secteur UC**, qui correspond aux extensions urbaines pavillonnaires, dont la plupart ont été réalisées sous forme d'opérations d'ensemble. Il comprend deux sous-secteurs :

- Le **sous-secteur UCa** qui correspond à des ensembles pavillonnaires peu denses dont les implantations se sont faites au coup par coup.
- Le **sous-secteur UCn** qui correspond aux groupements bâtis peu denses répondant aux critères de zone urbaine.
- Le **sous-secteur UCp** qui correspond à un groupement bâti peu dense et isolé.

> Le **secteur Uep**, qui correspond aux sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

> Le **secteur UE**, qui correspond aux sites accueillant des activités économiques.

**\_LES ZONES A URBANISER**, qui correspondent à des « *secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation* ». Ces secteurs doivent respecter les éléments inscrits à la pièce 4 du STAU : les orientations d'aménagement et de programmation.

Les zones à urbaniser comprennent les secteurs suivants :

> Le **secteur 1AUh** : à vocation principale d'habitat, urbanisable immédiatement. Il comprend un sous-secteur :

- Le **secteur 1AUh** : à vocation principale d'habitat, urbanisable immédiatement en site isolé (Langlade).

> Le **secteur 1AUe**, qui correspond à une zone immédiatement constructible destinée à accueillir de nouvelles constructions à vocation économique.

> Le **secteur 1AUm**, qui correspond à une zone immédiatement constructible destinée à accueillir une mixité d'occupation, notamment habitat, activité tertiaire...

**LES ZONES AGRICOLES**, qui correspondent à des « *secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

Les secteurs constituant les zones agricoles sont les suivants :

- > un **secteur A** correspondant à la zone agricole productive stricte.
- > un **secteur Aj** correspondant aux jardins privatifs en zone concernée par le risque inondation où seules seront autorisées les implantations d'annexes.
- > un **secteur Ae** correspondant aux secteurs comprenant des exploitations agricoles dites hors-sol.
- > un **secteur Ac** correspond aux secteurs agricoles en lien avec le littoral et les espaces maritimes.

**LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**, qui correspondent à des « *secteurs à dominante naturelle à protéger en raison de leur qualité environnementale, esthétique, historique ou écologique* ».

Les secteurs constituant les zones naturelles sont les suivants :

- > un **secteur N**, qui correspond à la zone naturelle stricte à protéger.
- > un **secteur Nv**, qui correspond à la zone naturelle de la Vallée du Milieu,
- > un **secteur Ns**, correspondant aux points d'accès à la zone naturelle,
- > Un **secteur Nim**, qui correspond au site historique de l'île aux Marins,
- > un **secteur Na**, qui correspond aux infrastructures aéroportuaires,
- > un **secteur Ne**, qui correspond aux sites de production d'énergie éolienne,
- > un **secteur Np**, qui correspond aux zones portuaires,
- > un **secteur Nd**, qui correspond aux sites d'équipements d'intérêt général et de service public isolé ou en site paysager. Il comprend plusieurs sous-secteurs **Nd1** concernant les équipements liés au traitement des eaux, **Nd2** concernant les équipements stratégiques d'Etat et **Nd3** aux sites d'équipement général en lien avec l'enfouissement et l'équarissage.
- > un **secteur Ni**, qui correspond aux activités de campings,
- > un **secteur Nc**, qui correspond aux sites d'exploitation de carrière.

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES  
SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

## I LE CODE DE L'URBANISME

Est et demeure notamment applicable au territoire de l'archipel : le Code Local de l'Urbanisme.

## II LES AUTRES LEGISLATIONS

### LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sol doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexées au présent STAU et, pour chaque commune :

Type de servitude	
ST-PIERRE	- Plans de prévention des risques - Zones de protection liées aux servitudes T5 (plan de dégagement aéronautique) - Zones de protection ou de garde liées aux servitudes PT1 (Centres de réceptions radioélectriques) - Zones de protection ou de garde liées aux servitudes PT2 (Centres de réceptions radioélectriques)
MIQUELON- LANGLADE	- Plan de prévention des risques - Zone de protection liée aux servitudes T5 (plan de dégagement aéronautique)

Les servitudes d'utilité publiques figurent en annexe du dossier de STAU au sein du dossier 6\_ANNEXE/061\_SUP. L'ensemble de la réglementation s'y retrouve.

## III LES AUTRES ELEMENTS

### LES DECLARATIONS PREALABLES

Sont soumis à déclaration préalable :

- > L'édification de clôture autres que celles à usage agricole
- > Les affouillements et exhaussements du sol
- > Les défrichements

### LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE PROJET

#### LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans les secteurs concernés par une OAP, se référer à la pièce 4 du STAU (OAP).

#### LES PÉRIMÈTRES EN ATTENTE DE PROJET

Ces périmètres pourront accueillir des projets à plus long terme, mais dont la Collectivité ou tout autre porteur de projet n'a pas la visibilité à ce jour.

Au sein de ces secteurs, sont instituées des servitudes interdisant, dans l'attente de l'approbation par la Collectivité Territoriale d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette servitude n'interdit pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude d'une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du STAU, peut être levée, une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du STAU qui correspondra aux changements opérés.

### LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA TRAME VERTE ET BLEUE

### **LES LISIÈRES DE PROTECTION DE LA VALLÉE DU MILIEU**

Le long des lisières de la Vallée du Milieu, aucune nouvelle implantation de quelque nature ou destination que ce soit n'est autorisée. Aucun aménagement privatif utilisant des sources bitumées ou cimentées n'est autorisé.

### **LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE NATUREL À PROTÉGER**

Toute intervention portant sur les éléments du patrimoine naturel à protéger, les haies, ou arbres identifiés au plan de zonage, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5m des éléments repérés sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un des éléments cités sont autorisés.

### **LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER**

#### **LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER**

Certains bâtiments recensés au sein du plan de zonage présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficient par le biais du STAU, d'une mesure de protection particulière.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise au dépôt d'un permis et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- > La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.
- > En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).
- > Pourront être refusées les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.
- > Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

### **LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉPLACEMENTS**

#### **LES CHEMINS À CONSERVER, À MODIFIER OU À CRÉER**

Certains chemins, chasses et sentes présentant un intérêt à être conservés, modifiés ou créés bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisation du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins, chasses ou sentes identifiées et de leurs abords peuvent être interdites.

### **LES DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE**

Toute demande d'occupation du sol située dans un périmètre concerné par des risques d'inondation ou de recul du trait de côte, figurant sur les documents graphiques, peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales. Les dossiers feront l'objet d'une consultation lorsque cela le nécessite auprès du service Risque de la DTAM.

Les dispositions édictées dans les PPR renvoient aux codes de la construction et de l'habitat, ou encore de l'environnement. Ils apparaissent sur le règlement graphique et dans les annexes.

**A TITRE INFORMATIF : LES SITES POLLUÉS**

Ces sites inclus à titre purement informatif dans le règlement graphique recouvrent des secteurs ayant accueilli ou accueillant des activités génératrices de pollution des sols (déchets, hydrocarbures...). Tout projet sur ces emplacements pourra nécessiter une dépollution du terrain, et toute fin d'activité polluante devra occasionner une remise en l'état du milieu.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES

## -ZONE UA-

### Caractère et vocation de la zone

La zone **UA** correspond aux centre-villes historiques de Saint-Pierre et de Miquelon. Elle est constituée par un tissu urbain comprenant des petits immeubles ou maisons de ville avec ou sans commerces en rez-de-chaussée. Les bâtiments sont construits le plus souvent à l'alignement des voiries et en front bâti continu, surtout à Saint-Pierre. Ils comportent un à deux étages sur rez-de-chaussée, et souvent un étage supplémentaire sous combles mansardés ou pourvus de lucarnes. Les cours et jardins sont rares à Saint-Pierre, plus fréquents à Miquelon. Les centres historiques des deux pôles de l'archipel sont tournés vers leur port respectif.

C'est dans le centre historique que l'on retrouve la majorité des constructions à valeur patrimoniale et les bâtiments d'équipement et de services publics originels.

## CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### UA//ARTICLE 1 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Au sein de la zone UA :

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*(1)** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé.

		UA
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V
	Commerce de gros	V* (1)
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Restauration	V
	Cinéma	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements de santé et d'action sociale	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaires	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (2)
	Camping	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	V* (3)

Conditions :

- *Dans tous les cas :*

- La construction autorisée ne peut engendrer des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel et urbain existant et ne peut être de nature à produire des effets nocifs sur le sol et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.
- La reconstruction à l'identique est autorisée en cas de sinistre à condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de **2 ans** suivant la date du sinistre.
- La reconstruction ou réhabilitation partielle ou totale des immeubles, même à l'identique de l'existant doit respecter les prescriptions de qualité architecturale et paysagère.
- Toute extension, réhabilitation, reconstruction, doit être réalisée dans le respect de l'aspect extérieur, dans le respect de la nature des matériaux et des règles de l'art lors de leur mise en œuvre.

(1)- Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

(2)- Les affouillements et exhaussements du sol sont limités au minimum nécessaire à l'implantation du projet. Les vides sanitaires ou sous-sols sur sol naturel sont préférés aux terrassements.

(3)- Dans la commune de Saint-Pierre, autorisé dans la limite d'une seule par unité foncière. Dans la commune de Miquelon-Langlade, autorisé à condition que la parcelle soit déjà bâtie à la date d'approbation du STAU par une construction principale à vocation d'habitation.

UA//ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### UA//ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### Exceptions

Sauf application d'une servitude d'alignement, il peut être fait abstraction des prescriptions édictées au présent article pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics, et pour des motifs de sécurité publique.

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIRIE

##### a. Règle générale

Les nouvelles constructions s'implantent à l'alignement ou dans la continuité de l'alignement du bâtiment voisin existant à condition que le seuil de porte d'entrée soit à la même altitude que le trottoir ou plus généralement que le domaine public au droit de cette entrée. Dans le cas contraire, l'implantation de l'entrée ou de la façade se fera avec un recul suffisant pour construire sur la parcelle l'aménagement nécessaire à l'accessibilité de la construction.

Si plusieurs bâtiments sont réalisés sur un même terrain, au moins l'un d'entre eux doit satisfaire à l'application de cette règle.

Si le terrain se trouve à l'intersection de plusieurs voies, la règle s'applique à toutes les limites de voirie.

##### b. Disposition particulière

D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

- Pour les reconstructions à l'identique, dans le prolongement de l'existant.
- Dans le cas où la présence des tambours et fenêtres saillantes est existante, elle devra être conservée
- Les saillies au-dessus du domaine public peuvent être autorisées à condition qu'elles soient au moins à 3,00m de hauteur par rapport à la chaussée et n'excèdent pas 0,40m.
- La réhabilitation des tambours dans les limites suivantes :
  - Sur les voies :
    - ❖ Saillie par rapport à la façade : 1,00m
    - ❖ Longueur maximale : 1,80m.
  - Sur les places publiques :
    - ❖ Saillie par rapport à la façade : 1,50m
    - ❖ Longueur maximale : 2,50m.
- Il peut être fait abstraction de ces règles pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics, et pour des motifs de sécurité publique.

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### a. Règle générale

Les nouvelles constructions s'implantent sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies ou à 40 cm des limites séparatives.

### **b. Dispositions particulières**

D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

- Pour l'extension des constructions existantes et les reconstructions à l'identique, dans le prolongement de l'existant.
- Il peut être fait abstraction de ces règles pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics, et pour des motifs de sécurité publique.

## **L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Les ouvrages de faible emprise (lucarnes, cheminées, locaux techniques...) ne sont pas pris en compte.

### **a. Règle générale**

Règle générale :

A Saint-Pierre

Hauteur au faîtage = 12 mètres (R+2+C)

Hauteur à l'acrotère = 9 mètres (R+2)

A Miquelon-Langlade

Hauteur au faîtage = 9 mètres (R+1+C)

Hauteur à l'acrotère = 6,5 mètres (R+1)

### **b. Dispositions particulières**

D'autres hauteurs sont possibles dans les cas suivants :

- Si le projet est accolé à un bâtiment d'une hauteur plus importante, alors la hauteur du projet peut dépasser la règle générale, sans pour autant être plus haute que le bâtiment contigu.
- La construction d'un seul et unique étage en attique est autorisée si :
  - La hauteur de celui-ci est inférieure ou égale à 12 mètres à l'acrotère, ou à 15 mètres au faîtage. (9 mètres et 12m à Miquelon)
  - La hauteur de l'attique répond à une règle de prospect minimale de  $H=L$  de la façade opposée.
- Pour l'extension des constructions existantes (mais pas les surélévations) et les reconstructions à l'identique qui dépassent la règle, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics, et pour des motifs de sécurité publique.

## **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les petits volumes isolés peuvent s'implanter librement et leur hauteur est limitée à 3.50m au faitage ou à l'acrotère.

L'emprise au sol maximale des petits volumes ne doit pas dépasser 20m<sup>2</sup>.

Ils sont limités à deux par unité foncière.

## CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL

### a. Façade

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les soubassements sont peints, enduits ou couverts avec la même attention que le reste des façades.

Cette disposition ne s'applique pas sur :

- les petits volumes sur la commune de St-Pierre,
- les saillies,
- les tambours.

#### Parements, enduits,

**Sur St Pierre** : Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.

Les murs de cave, les soubassements de même nature ou de matériau qu'indiqué ci-dessus doivent être traités de la même façon ou au minimum être peints.

Si le reste de la construction est couverte d'un parement, le mur de soubassement ou de cave peut rester non paré sur une hauteur maximale de 0,6m.

**Sur Miquelon-Langlade** : Les murs nus sont interdits.

#### Couleur

Les enduits sont de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens. Cette disposition ne concerne pas la commune de Miquelon-Langlade.

#### Nature des matériaux

De préférence, les parements sont en bois, ou en bardeaux ou en clabords. Cette disposition ne concerne pas la commune de Miquelon-Langlade.

### b. Toitures

#### Pentes

##### Règles générales

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre **25°** et **45°** sur l'horizontale. Tous les pans principaux doivent avoir une pente et une longueur symétriques ou s'en approchant.

- Pour les nouvelles constructions contiguës à un immeuble existant, elles peuvent être de même pente que la toiture de cet immeuble même s'il ne respecte pas la règle générale.

- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que le projet de construction ait une hauteur d'au moins 6m à l'égout, et à condition :

- d'être accessibles,
- et/ou d'être végétalisées.

##### Règles dérogatoires

- La pente des vérandas, appentis, tambours, lucarnes, extensions et annexes peut être inférieure à 30° sans être inférieure à 10°.

- Les débords de toiture sont limités à 40cm, calculés horizontalement de la façade à la limite séparative.

- Les saillies de toiture en surplomb du domaine public (débords de toiture) sont interdits.

### Nature des matériaux

Les toitures sont recouvertes de bardeaux faites en bois ou en asphalte, ou de métal. Cette disposition ne s'applique pas aux petits volumes.

### Ouvrages en toiture

Les toitures des petits volumes jointifs d'un bâtiment sont de préférence d'une inclinaison inférieure, d'une orientation perpendiculaire et de même matériau. Cette dernière disposition ne s'applique pas à Miquelon-Langlade.

### c. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer à l'environnement

#### Constitution

Elles atteignent une hauteur maximale de :

- 1,6 m sur St Pierre
- 1.8 m sur Miquelon-Langlade,

à l'alignement des voies de desserte et de 1,5m en limite séparative.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Obligation de traitement paysager

50 % des espaces restés libres après implantation des constructions, en particulier les marges de recul par rapport aux limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

## STATIONNEMENT

Non réglementé.

## CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UA//ARTICLE 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **a. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer.

#### **b. Desserte**

Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment en termes d'exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, du déneigement et de la protection civile.

### UA//ARTICLE 2 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### **a. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant une activité doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins du projet.

#### **b. Assainissement**

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les rejets volontaires de graisses d'hydrocarbures dans le réseau public sont formellement interdits.

En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de ne pouvoir se raccorder au réseau collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif.

##### Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tous terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau. L'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales doit être réalisée pour chaque parcelle. La Collectivité peut imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

#### **c. Réseaux divers**

Les réseaux électriques, téléphoniques et réseaux numériques doivent être enterrés sur fonds privés. Ils sont conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ceux-ci existent.

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

## -ZONE UB-

Caractère et vocation de la zone

La zone **UB** correspond aux premières extensions périphériques historiques de Saint-Pierre et de Miquelon. Elle est constituée par un tissu urbain comprenant essentiellement des logements individuels et des maisons de ville, généralement sans commerces en rez-de-chaussée. Les bâtiments sont construits soit à l'alignement des voiries, soit avec un retrait variable mais modeste. Les constructions ne sont la plupart du temps pas implantées en front continu, mais avec un petit espace entre chacune. Elles comportent un étage sur rez-de-chaussée, et souvent un étage supplémentaire sous combles avec lucarnes. A Saint-Pierre, la zone UB à proximité du centre-ville (zone UA) prend des caractéristiques plus faubouriennes (plus de densité, plus de hauteur, et plus de bâtiments à valeur patrimoniale à préserver) A part quelques dents creuses, les opportunités de construction sont situées en cœur d'îlot et nécessiteraient la remobilisation d'un grand nombre de parcelles (arrière-cours).

Elle comprend un secteur **UBe** qui recouvre un quartier en transition de l'activité et l'équipement public vers le logement, à Miquelon.

## CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### UB//ARTICLE 1 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Au sein de la zone UB :

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*(1)** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé.

		UB	UBe
Habitation	Logement	V	V
	Hébergement	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (1,2)	V* (1,2)
	Commerce de gros	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V	X
	Restauration	V	X
	Cinéma	V	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	X
	Etablissements d'enseignement	V	X
	Salles d'art et de spectacles	V	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	X
	Etablissements de santé et d'action sociale	V	X
	Equipements sportifs	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	X
Autres activités des secteurs secondaires ou	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	V	X
	Centre de congrès et d'exposition	V	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Changements de destination	V	V
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (2)	V* (2)
	Camping	X	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	V* (3)	V* (3)

Conditions :

- *Dans tous les cas :*

- La construction autorisée ne peut engendrer des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel et urbain existant et ne peut être de nature à produire des effets nocifs sur le sol et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.
  - La reconstruction à l'identique est autorisée en cas de sinistre à condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de **2 ans** suivant la date du sinistre.
  - La reconstruction ou réhabilitation partielle ou totale des immeubles, même à l'identique de l'existant doit respecter les prescriptions de qualité architecturale et paysagère.
  - Toute extension, réhabilitation, reconstruction, doit être réalisée dans le respect de l'aspect extérieur, dans le respect de la nature des matériaux et des règles de l'art lors de leur mise en œuvre.
  - L'implantation de containers détournés de leur usage principal est interdite.
- (1)- A condition de ne pas générer de nuisances auditives ou olfactives incompatibles avec l'occupation résidentielle alentour.
- (2)- Les affouillements et exhaussements du sol sont limités au minimum nécessaire à l'implantation du projet. Les vides sanitaires ou sous-sols sur sol naturel sont préférés aux terrassements.
- (3)- Dans la commune de Saint-Pierre, autorisé dans la limite d'une seule par unité foncière. Dans la commune de Miquelon-Langlade, autorisé à condition que la parcelle soit déjà bâtie à la date d'approbation du STAU par une construction principale à vocation d'habitation.

UB//ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### UB//ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### Exceptions

Sauf application d'une servitude d'alignement, il peut être fait abstraction des prescriptions édictées au présent article pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics, ou pour assurer le respect de règlements non liés au Code Local de l'Urbanisme.

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIRIE

##### a. Règle générale

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées soit :

- À l'alignement, à condition que le seuil de porte d'entrée soit à la même altitude que le trottoir ou plus généralement que le domaine public au droit de cette entrée. Dans le cas contraire, l'implantation de l'entrée ou de la façade se fera avec un recul suffisant pour construire sur la parcelle l'aménagement nécessaire à l'accessibilité de la construction.
- Avec un recul compris entre 0 et 5 mètres de l'alignement, de préférence dans le prolongement des façades des constructions existantes voisines.

De préférence, le projet s'alignera sur l'implantation des constructions existantes immédiatement riveraines.

Si le terrain se trouve à l'intersection de plusieurs voies, la règle s'applique à au moins une limite de voirie.

##### b. Disposition particulière

D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

- Pour l'extension des constructions existantes et les reconstructions à l'identique, dans le prolongement de l'existant.
- Les saillies au-dessus du domaine public peuvent être autorisées à condition qu'elles soient au moins à 3,00m de hauteur par rapport à la chaussée et n'excèdent pas 0,40m.
- L'implantation de nouveaux tambours se fera préférentiellement en dehors de l'espace public. La construction des tambours est néanmoins autorisée dans les limites suivantes :
  - Sur les voies :
    - ❖ Saillie par rapport à la façade : 1,00m
    - ❖ Longueur maximale : 1,80m.
  - Sur les places publiques :
    - ❖ Saillie par rapport à la façade : 1,50m
    - ❖ Longueur maximale : 2,50m.
- Il peut être fait abstraction de ces règles pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics, et pour des motifs de sécurité publique.

## L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementée et dans le respect du Code Civil.

## L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions à destination unique de logement est fixée aux **deux tiers** (66%) de la superficie de l'emprise foncière.

Cette disposition ne s'applique pas sur Miquelon-Langlade.

## LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Les ouvrages de faible emprise (lucarnes, cheminées, locaux techniques...) ne sont pas pris en compte.

### a. Règle générale

Hauteur au faîtage = 10 mètres (R+1+C)

Hauteur à l'acrotère = 6,5 mètres (R+1)

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles (mansardées ou lucarnes). (R+1+C)

### b. Disposition particulière

D'autres hauteurs sont possibles dans les cas suivants :

- Si le projet est accolé à un bâtiment d'une hauteur plus importante, alors la hauteur du projet peut dépasser la règle générale, sans pour autant dépasser celle du bâtiment existant.
- La construction d'un seul et unique étage en attique est autorisée si :
  - La hauteur à l'égout de celui-ci est inférieure ou égale à trois étages, et à 12 mètres au faîtage.
  - Ni la hauteur à l'égout ni la hauteur au faîtage de l'attique n'est supérieure à la distance mesurée horizontalement entre ce point et le point le plus proche de l'alignement opposé de la rue.
- En cas de changement d'affectation, modification, extension ou reconstruction à l'identique en cas de sinistres des immeubles existants dont la hauteur dépasse déjà ces gabarits.

Les hauteurs maximales et à l'égout du toit sont alors inférieures ou égales à celles du bâtiment existant.

Ces règles s'appliquent en revanche dans le cas d'extensions par surélévation.

- Pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics, et pour des motifs de sécurité publique.

## L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les petits volumes isolés peuvent s'implanter librement et leur hauteur est limitée à 3.50m au faîtage ou à l'acrotère.

L'emprise au sol maximale des petits volumes ne doit pas dépasser 20m<sup>2</sup>.

Ils sont limités à deux par unité foncière.

## UB//ARTICLE 2 CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL

### a. Façade

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les soubassements sont peints, enduits ou couverts avec la même attention que le reste des façades.

Cette disposition ne s'applique pas sur les petits volumes sur la commune de St-Pierre, ainsi que les saillies, et tambours.

#### Parements, enduits,

**Sur St Pierre** : Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.

Les murs de cave, les soubassements de même nature ou de matériau qu'indiqué ci-dessus doivent être traités de la même façon ou au minimum être peints.

Si le reste de la construction est couverte d'un parement, le mur de soubassement ou de cave peut rester non paré sur une hauteur maximale de 0,6m.

**Sur Miquelon-Langlade** : Les murs nus sont interdits.

#### Couleur

Les enduits sont de teintes en harmonie avec celles des bâtiments environnants. Cette disposition ne concerne pas la commune de Miquelon-Langlade.

#### Nature des matériaux

De préférence, les parements sont en bois, ou en bardeaux ou en clabords.

### b. Toitures

#### Pentes

##### Règles générales

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre **25°** et **45°** sur l'horizontale. Tous les pans principaux doivent avoir une pente et une longueur symétriques ou s'en approchant.

- Pour les nouvelles constructions contiguës à un immeuble existant, elles peuvent être de même pente que la toiture de cet immeuble même s'il ne respecte pas la règle générale.

- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que le projet de construction ait une hauteur d'au moins 6m à l'égout, et à condition :

- d'être accessibles,
- et/ou d'être végétalisées.

##### Règles dérogatoires

- La pente des vérandas, appentis, tambours, lucarnes, extensions et annexes peut être inférieure à 30° sans être inférieure à 10°.

- Les débords de toiture sont limités à 40cm, calculés horizontalement de la façade à la limite séparative.

- Les saillies de toiture en surplomb du domaine public (débords de toiture) sont interdits.

#### Nature des matériaux

Les toitures sont recouvertes de bardeaux faites en bois ou en asphalte, ou de métal. Cette disposition ne s'applique pas aux petits volumes.

### Ouvrages en toiture

Les toitures des petits volumes jointifs d'un bâtiment sont de préférence d'une inclinaison inférieure, d'une orientation perpendiculaire et de même matériau. Cette dernière disposition ne s'applique pas à Miquelon-Langlade.

### c. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer à l'environnement

#### Constitution

Elles atteignent une hauteur maximale de :

- 1,6 m sur St Pierre,
- 1,8 m sur Miquelon-Langlade,

à l'alignement des voies de desserte et de 1,5m en limite séparative.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Obligation de traitement paysager

50 % des espaces restés libres après implantation des constructions, en particulier les marges de recul par rapport aux limites séparatives doivent être végétalisés.

### STATIONNEMENT

Toute construction ou installation projetée doit prévoir les dispositions à mettre en œuvre pour assurer le stationnement dans de bonnes conditions et situé totalement en dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieur à 60°.

En cas de stationnement de part et d'autre d'une même voie d'accès, le dégagement peut être commun à deux places de stationnement.

### a. Constructions nouvelles

Il est exigé d'aménager :

**Pour les habitations** 1 place par logement.

**Pour les constructions à usage d'hébergement** 1 place par chambre dont ¼ sur sa parcelle.

Pour les constructions à usage de bureaux 1 place par 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les constructions à usage commercial d'une surface supérieure à 150m<sup>2</sup>, 1 place par 25m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les autres constructions : Non réglementé.

### **b. Constructions existantes**

A condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires, il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles pour :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ;
- le changement de destination des bâtiments existants n'entraînant pas la création de logement ;
- le réaménagement des bâtiments existants.

## CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UB//ARTICLE 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **a. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer.

#### **b. Desserte**

Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment en termes d'exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, du déneigement et de la protection civile.

### UB//ARTICLE 2 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### **c. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant une activité doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins du projet.

#### **d. Assainissement**

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les rejets volontaires de graisses d'hydrocarbures dans le réseau public sont formellement interdits.

En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de ne pouvoir se raccorder au réseau collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif.

##### Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tous terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau. L'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales doit être réalisée pour chaque parcelle. La Collectivité peut imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

#### **e. Réseaux divers**

Les réseaux électriques, téléphoniques et réseaux numériques doivent être enterrés sur fonds privés. Ils sont conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ceux-ci existent.

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

## -ZONE UC-

Caractère et vocation de la zone

La zone **UC** est constituée par un tissu urbain comprenant essentiellement des logements individuels détachés et quelques équipements publics de quartier. Les bâtiments sont construits en retrait des voiries et plutôt au centre de la parcelle. Elles comportent un étage sur rez-de-chaussée, le R+1 étant parfois aménagé dans les combles. Son urbanisation s'est faite majoritairement sous forme de lotissements.

Elle comprend un secteur **UCa** à l'urbanisation beaucoup plus lâche qui s'est développée au « coup par coup » et recelant des possibilités de densification.

Elle comprend les secteurs **UCn et UCp** qui sont encore moins denses, avec la spécificité que ceux-ci ne sont pas reliés aux pôles urbains : il s'agit de groupements bâtis significatifs récents, le plus souvent en front de mer, en partie réservés à des résidences secondaires ou en lien avec la présence d'équipement récents.

La zone **UC** en tant que telle est construite en grande partie sous forme d'opération d'ensemble, et à ce titre offre peu de possibilités d'évolution du tissu urbain.

## CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### UC//ARTICLE 1 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Au sein de la zone UC et ses sous-secteurs :

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*(1)** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé.

		UC	UCa	UCn	UCp
Habitation	Logement	V	V	V	V
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (1)	V* (2)	V* (6)	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V* (2)	V* (2)	V* (6)	X
	Restauration	V* (2)	V* (2)	X	X
	Cinéma	V* (2)	V* (2)	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* (2)	V* (2)	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	X	X
	Établissements d'enseignement	V	V	X	X
	Salles d'art et de spectacles	V	V	X	X
	Établissements de santé et d'action sociale	V	V	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	X	X
	Équipements sportifs	V	V	V	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public	V	V	X	X
	Industrie	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X
	Bureau	V* (2)	V* (2)	X	X
Exploitation agricole et	Centre de congrès et d'exposition	V* (2)	V* (2)	X	X
	Exploitation Agricole	V* (5)	V* (5)	V* (5)	V* (5)
	Exploitation forestière	X	X	X	X

		UC	UCa	UCn	UCp
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X
	Changements de destination	V	V	V	V
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (3)	V* (3)	V* (3)	V* (3)
	Camping	X	X	X	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	V* (4)	V* (4)	V* (4)	V* (4)

#### Conditions :

##### - Dans tous les cas :

- La construction autorisée ne peut engendrer des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel et urbain existant et ne peut être de nature à produire des effets nocifs sur le sol et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.
  - La reconstruction à l'identique est autorisée en cas de sinistre à condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de **2 ans** suivant la date du sinistre.
  - La reconstruction ou réhabilitation partielle ou totale des immeubles, même à l'identique de l'existant doit respecter les prescriptions de qualité architecturale et paysagère.
  - Toute extension, réhabilitation, reconstruction, doit être réalisée dans le respect de l'aspect extérieur, dans le respect de la nature des matériaux et des règles de l'art lors de leur mise en œuvre.
  - Les bâtiments nouveaux, la reconstruction de bâtiments et les rénovations de bâtiments se trouvant dans la zone de bruit modéré (cf. plan de gêne sonore annexé au plan d'urbanisme) dès lors qu'ils sont destinés à accueillir des habitants de manière temporaire ou permanente doivent répondre aux normes d'isolation acoustique minimales exigées dans les zones de bruit modéré (zone C) des plans d'exposition aux bruits aux voisinages des aérodromes (norme d'isolation de zone C = 35dB (A) valeur de référence en novembre 2000).
  - La hauteur des bâtiments doit par ailleurs respecter les servitudes aéronautiques.
  - L'implantation de containers détournés de leur usage principal est interdite.
  - La zone UCp autorise les constructions liées à des équipements d'infrastructures.
- (1)- A condition de ne pas générer de nuisances auditives ou olfactives incompatibles avec l'occupation résidentielle alentour.
- (2)- Seules les extensions d'activités existantes sont autorisées dans la limite de 30% de l'existant avec une surface maximale de 250m<sup>2</sup>.
- (3)- Les affouillements et exhaussements du sol sont limités au minimum nécessaire à l'implantation du projet. Les vides sanitaires ou sous-sols sur sol naturel sont préférés aux terrassements.
- (4)- Sont autorisées à condition d'une seule par unité foncière et à condition que la parcelle soit déjà bâtie à la date d'approbation du STAU par une construction principale à vocation d'habitation.
- (5)- A condition qu'elles excluent les activités d'élevage et à condition d'avoir reçu l'autorisation de la DTAM. Les serres de production agricoles ou assimilables, structures démontables, et structures

légères, liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées dans la limite de 1000m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**(6)-** A condition d'être implantée sur la commune de Miquelon-Langlade.

ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### UC//ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### Exceptions

Sauf application d'une servitude d'alignement, il peut être fait abstraction des prescriptions édictées au présent article pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics, ou pour assurer le respect de règlements non liés au Code Local de l'Urbanisme.

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIRIE

#### a. Règle générale

##### ZONE UC

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Le projet peut s'aligner sur l'implantation d'une construction existante immédiatement riveraine, sans être inférieur à 1 mètre.

##### ZONE UCa

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

##### ZONE UCn et UCp

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

#### Toutes les zones

Si le terrain se trouve à l'intersection de plusieurs voies, la règle s'applique à au moins une limite de voirie.

#### b. Disposition particulière

Les reconstructions à l'identique et les extensions en continuité des immeubles existants sont admises à condition que leurs façades soient conformes à la règle ou dans le prolongement de façades existantes non conformes à la règle.

D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

La construction des tambours dans les limites suivantes :

En zone UC uniquement où les tambours doivent s'implanter avec un recul d'au moins 2m par rapport à l'alignement

- Saillie par rapport à la façade : 1,50m
- Longueur maximale : 2,50m.

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### a. Règle générale

##### ZONE UC, UCa, UCn, UCp

L'implantation de la construction doit observer un recul minimum de deux mètres. Cette règle s'applique à chacun des terrains divisés.

### **b. Disposition particulière**

D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

#### **Secteur UC et UCa**

- Si une construction existante voisine est implantée en limite séparative commune au projet, ce dernier s'implante obligatoirement en mitoyenneté de celle-ci, la règle générale s'appliquant sur l'autre limite.
- Si la parcelle présente une largeur inférieure ou égale à 20 mètres, l'implantation peut se faire sur une limite séparative aboutissant aux voies, la règle générale s'appliquant sur l'autre limite.

#### **Dans tous les secteurs :**

- Pour l'extension des constructions existantes et les reconstructions à l'identique, dans le prolongement de l'existant.

### **L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Ne sont pas comprises dans les limites d'emprise au sol suivantes, les serres de production agricole ou assimilables.

#### **ZONE UC**

L'emprise au sol maximale des constructions à destination de logement est fixée à 40% de la superficie de l'emprise foncière. Il n'est pas appliqué de maximum pour les autres destinations.

Pour les parcelles de moins de 350m<sup>2</sup>, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est plafonné à 150m<sup>2</sup>.

#### **ZONE UCa**

L'emprise au sol maximale des constructions à destination de logement est fixée à 30% de la superficie de l'emprise foncière. Il n'est pas appliqué de maximum pour les autres destinations.

Pour les parcelles de moins de 500m<sup>2</sup>, le CES est plafonné à 150m<sup>2</sup>.

#### **ZONE UCn, UCp**

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 250m<sup>2</sup>. Cette règle s'applique à chacun des terrains divisés.

### **LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Les ouvrages de faible emprise (lucarnes, cheminées, locaux techniques...) ne sont pas pris en compte.

#### **a. Règle générale**

La hauteur maximale est fixée à :

- Hauteur au faîtage = 10 mètres (R+1+C)
- Hauteur à l'acrotère = 6.5 mètres (R+1)

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles (mansardées ou lucarnes).

Au sein des espaces concernés par la servitude aéronautique, c'est cette dernière qui s'applique.

#### **b. Disposition particulière**

D'autres hauteurs sont possibles dans les cas suivants :

- Si le projet est accolé à un bâtiment d'une hauteur plus importante, alors la hauteur du projet peut dépasser la règle générale, sans pour autant être plus haute que le bâtiment contigu.

- Pour l'extension des constructions existantes (mais pas les surélévations) et les reconstructions à l'identique qui dépassent la règle, sans dépasser la hauteur déjà atteinte par le bâtiment.
- Pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics, et pour des motifs de sécurité publique.

## **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **Dans toutes les zones :**

Les petits volumes isolés peuvent s'implanter librement et leur hauteur est limitée à 3.50m au faitage ou à l'acrotère.

L'emprise au sol maximale des petits volumes ne doit pas dépasser 20m<sup>2</sup>.

Ils sont limités à une emprise au sol cumulée de 50m<sup>2</sup> par unité foncière.

### **ZONE UCn, UCp**

L'implantation de plusieurs constructions, hors petits volumes, sur une même parcelle doit être espacée d'au moins 8 mètres de façade à façade en leur point le plus rapproché.

## UC//ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

### **a. Façade**

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les soubassements sont peints, enduits ou couverts avec la même attention que le reste des façades.

Cette disposition ne s'applique pas sur les petits volumes sur la commune de St-Pierre, ainsi que les saillies, et tambours.

#### **Parements, enduits,**

**Sur St Pierre** : Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.

Les murs de cave, les soubassements de même nature ou de matériau qu'indiqué ci-dessus doivent être traités de la même façon ou au minimum être peints.

Si le reste de la construction est couverte d'un parement, le mur de soubassement ou de cave peut rester non paré sur une hauteur maximale de 0,6m.

**Sur Miquelon-Langlade** : Les murs nus sont interdits.

#### **Couleur**

Les enduits sont de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens. Cette disposition ne concerne pas la commune de Miquelon-Langlade.

#### **Nature des matériaux**

De préférence, les parements sont en bois, ou en bardeaux ou en clabords. Cette disposition ne concerne pas la commune de Miquelon-Langlade.

### **b. Toitures**

#### **Pentes**

##### Règles générales

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre **25°** et **45°** sur l'horizontale. Tous les pans principaux doivent avoir une pente et une longueur symétriques ou s'en approchant.

- Pour les nouvelles constructions contiguës à un immeuble existant, elles peuvent être de même pente que la toiture de cet immeuble même s'il ne respecte pas la règle générale.

- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que le projet de construction ait une hauteur d'au moins 6m à l'égout, et à condition :

- d'être accessibles,
- et/ou d'être végétalisées.

##### Règles dérogatoires

- La pente des vérandas, appentis, tambours, lucarnes, extensions et annexes peut être inférieure à 30° sans être inférieure à 10°.

- Les débords de toiture sont limités à 40cm, calculés horizontalement de la façade à la limite séparative.

- Les saillies de toiture en surplomb du domaine public sont interdites.

#### **Nature des matériaux**

Les toitures sont recouvertes de bardeaux faites en bois ou en asphalte, ou de métal. Cette disposition ne s'applique pas aux petits volumes.

## Ouvrages en toiture

Les toitures des petits volumes jointifs d'un bâtiment sont de préférence d'une inclinaison inférieure, d'une orientation perpendiculaire et de même matériau. Cette dernière disposition ne s'applique pas à Miquelon-Langlade.

### c. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer à l'environnement.

## Constitution

Elles atteignent une hauteur maximale de :

- 1,6 m sur St Pierre
- 1.8 m sur Miquelon-Langlade

à l'alignement des voies de desserte et de 1,5m en limite séparative.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Obligation de traitement paysager

50 % des espaces restés libres après implantation des constructions, en particulier les marges de recul par rapport aux limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

## STATIONNEMENT

Toute construction ou installation projetée doit prévoir les dispositions à mettre en œuvre pour assurer le stationnement dans de bonnes conditions et situé totalement en dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 6 mètres
- Largeur : 2,50 mètres

En cas de stationnement de part et d'autre d'une même voie d'accès, le dégagement peut être commun à deux places de stationnement.

### a. Constructions nouvelles

Il est exigé d'aménager :

**Pour les habitations** 1 place par logement.

**Pour les constructions à usage d'hébergement** 1 place par chambre dont ¼ sur sa parcelle.

Pour les constructions à usage de bureaux 1 place par 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les constructions à usage commercial d'une surface supérieure à 150m<sup>2</sup>, 1 place par 25m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les autres constructions : Non réglementé.

### b. Constructions existantes

A condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires, il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles pour :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ;
- le changement de destination des bâtiments existants n'entraînant pas la création de logement ;
- le réaménagement des bâtiments existants.



## CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UC//ARTICLE 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **a. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer.

#### **b. Desserte**

Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment en termes d'exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, du déneigement et de la protection civile.

### UC//ARTICLE 2 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### **a. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant une activité doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins du projet. Cette disposition ne concerne pas UCn à Langlade.

#### **b. Assainissement**

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les rejets volontaires de graisses d'hydrocarbures dans le réseau public sont formellement interdits.

En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de ne pouvoir se raccorder au réseau collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif.

##### Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tous terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau. L'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales doit être réalisée pour chaque parcelle. La Collectivité peut imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

#### **c. Réseaux divers**

Les réseaux électriques, téléphoniques et réseaux numériques doivent être enterrés sur fonds privés. Ils sont conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ceux-ci existent.

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

## -ZONE UE-

Caractère et vocation de la zone

La zone **UE** correspond aux zones à vocations artisanales, industrielles et commerciales de Saint-Pierre et de Miquelon ; la zone autorise également le développement d'activités liées à des entreprises d'insertion et de formation professionnelle.

Elle comprend un secteur **UEp** qui recouvre des secteurs d'équipement public.

Elle comprend également un secteur **UEg**, dédié à l'implantation d'activités économiques, qui autorise l'implantation de services et d'hébergements liés à la santé, sur le site des Graves à proximité de l'hôpital.

## CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### UE//ARTICLE 1 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Au sein de la zone UE, UEg et UEp:

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*(1)** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé.

		UE	UEp	UEg
Habitation	Logement	<b>V*</b> <b>(1)</b>	<b>V*</b> <b>(1)</b>	<b>V*</b> <b>(1)</b>
	Hébergement	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>V*</b> <b>(5)</b>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>V*</b> <b>(2)</b>	<b>X</b>	<b>V*</b> <b>(2)</b>
	Commerce de gros	<b>V</b>	<b>X</b>	<b>V</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>V</b>
	Restauration	<b>V</b>	<b>X</b>	<b>V</b>
	Cinéma	<b>V</b>	<b>X</b>	<b>V</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>V</b>	<b>X</b>	<b>V</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>	<b>V</b>	<b>V</b>
	Établissements d'enseignement	<b>X</b>	<b>V</b>	<b>X</b>
	Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>	<b>V</b>	<b>X</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>	<b>V</b>	<b>X</b>
	Établissements de santé et d'action sociale	<b>X</b>	<b>V</b>	<b>V</b>
	Équipements sportifs	<b>X</b>	<b>V</b>	<b>X</b>
Autres activités des secteurs secondaires ou	Autres équipements recevant du public	<b>X</b>	<b>V</b>	<b>X</b>
	Industrie	<b>V</b>	<b>X</b>	<b>V</b>
	Entrepôt	<b>V</b>	<b>X</b>	<b>V</b>
	Bureau	<b>V</b>	<b>X</b>	<b>V</b>
Exploitation agricole et forestière	Centre de congrès et d'exposition	<b>V</b>	<b>X</b>	<b>V</b>
	Exploitation Agricole	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
Autres occupations et utilisations	Exploitation forestière	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
	Changements de destination	<b>V*</b> <b>(4)</b>	<b>V</b>	<b>V*</b> <b>(4)</b>

	UE	UEp	UEg
Containers, dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X
Affouillements et exhaussements du sol	V* (3)	V* (3)	V* (3)
Camping	X	X	X
Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	X	X

Conditions :

- Dans tous les cas :

- La construction autorisée ne peut engendrer des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel et urbain existant et ne peut être de nature à produire des effets nocifs sur le sol et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.
  - La reconstruction à l'identique est autorisée en cas de sinistre à condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de 2 ans suivant la date du sinistre.
  - La reconstruction ou réhabilitation partielle ou totale des immeubles, même à l'identique de l'existant doit respecter les prescriptions de qualité architecturale et paysagère.
  - Toute extension, réhabilitation, reconstruction, doit être réalisée dans le respect de l'aspect extérieur, dans le respect de la nature des matériaux et des règles de l'art lors de leur mise en œuvre.
  - L'implantation de containers détournés de leur usage principal, et qui ne s'intègre pas à l'architecture du bâtiment principal est interdite.
- (1)- Seuls les logements liés et nécessaires à l'exploitation de l'activité sont autorisés. Ils doivent être intégrés au bâtiment principal et dans la limite de 120m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- (2)- A condition de ne pas être source de nuisances.
- (3)- Les affouillements et exhaussements du sol sont limités au minimum nécessaire à l'implantation du projet. Les vides sanitaires ou sous-sols sur sol naturel sont préférés aux terrassements.
- (4)- Les changements de destination sont autorisés uniquement vers les destinations économiques et en excluant le commerce.
- (5)- Seuls les hébergements liés et nécessaires à un établissement public ou privé lié à la santé, à l'accueil de personnes âgées ou autres prestations sociales sont autorisés.

#### UE//ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### UE//ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### Exceptions

Sauf application d'une servitude d'alignement, il peut être fait abstraction des prescriptions édictées au présent article pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics, ou pour assurer le respect de règlements non liés au Code Local de l'Urbanisme.

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIRIE

##### a. Règle générale

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en observant un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

##### b. Disposition particulière

D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

- Les reconstructions à l'identique et les extensions en continuité des bâtis existants sont admises à condition que leurs façades soient conformes à la règle ou dans le prolongement de façades existants non conformes à la règle.
- Il peut être fait abstraction de ces règles pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics, et pour des motifs de sécurité publique.

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementée.

#### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

#### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Les ouvrages de faible emprise (lucarnes, cheminées, locaux techniques...) ne sont pas pris en compte.

##### a. Règle générale

#### ZONE UE

La hauteur maximale au faîtage (H) de toute construction n'excède pas 10 mètres.

La hauteur à l'égout du toit (h) ou à l'acrotère (h) des constructions n'excède pas 9 mètres.

#### ZONE UEp

Sous réserve de la justification du besoin de service public et d'une insertion paysagère suffisante, la hauteur au faîtage et à l'égout n'est pas limitée.

Cependant, ni la hauteur à l'égout ni la hauteur au faîtage, y compris d'un éventuel attique ne peut être supérieure à la distance mesurée horizontalement entre ce point et le point le plus proche de l'alignement opposé de la rue.

#### **b. Disposition particulière**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de changement d'affectation, modification, extension ou reconstruction à l'identique en cas de sinistres des immeubles existants dont la hauteur dépasse déjà ces gabarits.

Les hauteurs maximales et à l'égout du toit sont alors inférieures ou égales à celles du bâtiment existant. Ces règles s'appliquent en revanche dans le cas d'extensions par surélévation.

Au sein des espaces concernés par la servitude aéronautique, c'est cette dernière qui s'applique.

#### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est libre sous réserve du respect des autres prescriptions d'urbanisme.

## UE//ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

### **a. Généralités**

Les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit à deux pans minimums.

### **b. Façade**

La façade des bâtiments doit être traitée avec le même soin. Les soubassements sont peints, enduits ou couverts avec la même attention que le reste des façades.

#### **Parements, enduits,**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales et être traitées avec le même soin.

Les façades sont soit d'aspect enduits, soit habillés de bardages, soit d'aspect bois ou métallique. Les façades peuvent présenter des compositions enduit/bardage.

Les façades aveugles donnant sur voie et emprises publiques sont interdites. Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, l'une d'elles est choisie pour l'application de cette règle.

### **c. Toitures**

#### **Pentes**

Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.

#### **Nature des matériaux**

Les matériaux de couverture sont d'aspect fini mat.

L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement pré-laquée.

#### **Couleur**

Les toitures sont de couleur sombres, ou de teinte métallique.

#### **Ouvrages en toiture**

Les toitures des annexes jointives d'un bâtiment sont de préférence d'une inclinaison inférieure, d'une orientation perpendiculaire et de même matériau.

La mise en œuvre s'inspirera des solutions traditionnelles.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux skydômes.

### **d. Ouvertures**

#### **Proportion**

A l'exception des portes de garage, des portes-fenêtres, des lucarnes à un seul pan de toiture et des commerces situés en rez-de-chaussée, les baies des façades orientées vers les rues ou espaces publics doivent être plus hautes que larges.

#### **Couleurs**

Le ton des menuiseries doit s'accorder au cadre environnant.

### **e. Clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer à l'environnement

## Constitution

Elles atteignent une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures en maçonnerie sont enduites ou peintes au moins sur leur face extérieure.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Obligation de traitement paysager

Les espaces restés libres après implantation des constructions en particulier les marges de recul par rapport aux limites séparatives doivent être végétalisés sur 50%.

Les plantations doivent être réalisées de pleine terre.

En cas de réhabilitation d'une construction existante, l'obligation de traitement paysager des espaces libres ne s'impose que si les normes de stationnement sont respectées.

## STATIONNEMENT

### DEFINITION :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes. À partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

#### a. Règle générale

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

**Pour les constructions à usage d'hébergement** 1 place par chambre

- Pour les constructions à usage de bureaux 1 place par 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- Pour les constructions à usage commercial ou accueillant du public, d'une surface supérieure à 150m<sup>2</sup>, 1 place par 25m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

**Pour les autres constructions** : Le stationnement des engins et matériels de travaux publics est interdit sur les voies publiques. Le stationnement des véhicules liés à l'exploitation des établissements autorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Pour les cycles** :

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

- Au moins 1.5m<sup>2</sup> de surface minimum par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher
- Pour les constructions à usage de commerces :
- Au moins 1.5m<sup>2</sup> par tranche entière de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente
- Pour les autres constructions à usage économique.
- Au moins 1.5m<sup>2</sup> de surface minimum par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### b. Disposition particulière

A condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires, il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles pour :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ;
- le changement de destination des bâtiments existants n'entraînant pas la création de logement ;
- le réaménagement des bâtiments existants.

## CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UE//ARTICLE 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **a. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer.

#### **b. Desserte**

Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment en termes d'exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, du déneigement et de la protection civile.

### UE//ARTICLE 2 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### **a. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant une activité doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins du projet.

#### **b. Assainissement**

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les rejets volontaires de graisses d'hydrocarbures dans le réseau public sont formellement interdits.

En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de ne pouvoir se raccorder au réseau collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif.

##### Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tous terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau. L'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales doit être réalisée pour chaque parcelle. La Collectivité peut imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

#### **c. Réseaux divers**

Les réseaux électriques, téléphoniques et réseaux numériques doivent être enterrés sur fonds privés. Ils sont conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ceux-ci existent.

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

# ZONES A URBANISER

## -ZONE 1AU-

Caractère et vocation de la zone

Les zones 1AU sont des zones à urbaniser immédiatement constructibles par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble lorsque cela est mentionné en conformité avec les règles édictées ci-après et en compatibilité avec les conditions inscrites dans la pièce 4 du STAU – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les zones à urbaniser à vocation principale résidentielle comprennent les secteurs suivants :

> **Le secteur 1AUh** : à vocation principale d'habitat, urbanisable immédiatement.

> **Le secteur 1AUu**, qui correspond à une zone immédiatement constructible destinée à accueillir des installations de loisirs, camping, HLL et des résidences secondaires.

## CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1AU//ARTICLE 1 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Au sein de la zone 1AU :

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*(1)** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé.

		1AUh	1AUh
Habitation	Logement	V	V
	Hébergement	V	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (1)	X
	Commerce de gros	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V	X
	Restauration	V	X
	Cinéma	V	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	X
	Etablissements d'enseignement	V	X
	Salles d'art et de spectacles	V	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	X
	Etablissements de santé et d'action sociale	V	X
	Equipements sportifs	V	X
Autres activités des secteurs secondaires	Autres équipements recevant du public	V	X
	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	V	X
Exploitation agricole et forestière	Centre de congrès et d'exposition	V	X
	Exploitation Agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X

		1AUh	1AUn
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Changements de destination	X	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (2)	V* (2)
	Camping	X	V
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	V* (3)	V* (4)

Conditions :

- **Dans tous les cas :**

- La construction autorisée ne peut engendrer des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel et urbain existant et ne peut être de nature à produire des effets nocifs sur le sol et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.
- Les constructions nouvelles ne sont autorisées que sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble et le cas échéant doit respecter les prescriptions introduites par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- (1)- Les constructions à usage de commerce de détail et artisanat sont autorisées au sein du projet d'aménagement à condition d'être notifiées dans l'OAP référente dans la pièce 4 du STAU.
- (2)- Les affouillements et exhaussements du sol sont limités au minimum nécessaire à l'implantation du projet. Les vides sanitaires ou sous-sols sur sol naturel sont préférés aux terrassements.
- (3)- Est autorisé dans la limite d'une seule par unité foncière et à condition que la parcelle comporte également une construction principale à vocation d'habitation.
- (4)- Est autorisé dans la limite d'une seule par unité foncière.

### 1AU// ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les objectifs de mixité sociale de chaque opération d'aménagement d'ensemble sont fixés dans la pièce 4 du STAU (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 1AU// ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIRIE

Sauf en cas de règles spécifiques inscrites dans les OAP

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux petits volumes.

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf en cas de règles spécifiques inscrites dans les OAP

1. Les constructions doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives ou observer un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives
2. Cette règle s'applique à chacun des terrains divisés

#### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée, Sauf en cas de règles spécifiques inscrites dans les OAP.

### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Les ouvrages de faible emprise (lucarnes, cheminées, locaux techniques) ne sont pas pris en compte.

#### a. Règle générale

La hauteur maximale est fixée à :

- Hauteur au faîtage = 10 mètres (R+1+C)
- Hauteur à l'acrotère = 6.5 mètres (R+1)

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles (mansardées ou lucarnes).

Au sein des espaces concernés par la servitude aéronautique, c'est cette dernière qui s'applique.

#### b. Disposition particulière

D'autres hauteurs sont possibles dans les cas suivants :

- Pour l'extension des constructions existantes (mais pas les surélévations) et les reconstructions à l'identique qui dépassent la règle, sans dépasser la hauteur déjà atteinte par le bâtiment.
- Conformément à ce que préconise les OAP pour l'habitat collectif ou intermédiaire, une hauteur différente est autorisée :

La hauteur maximale est fixée à :

- Hauteur au faîtage = 12 mètres (R+2+C)
- Hauteur à l'acrotère = 9.5 mètres (R+2)

## **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les petits volumes isolés peuvent s'implanter librement et leur hauteur est limitée à 3.50m au faitage ou à l'acrotère.

L'emprise au sol maximale des petits volumes ne doit pas dépasser 30m<sup>2</sup>.

Ils sont limités à une emprise au sol cumulée de 50m<sup>2</sup> par unité foncière.

Ils ne peuvent pas constituer la création d'un logement.

En secteur 1AUn : un seul petit volume est autorisé.

### **1AU// ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL**

#### **a. Généralités**

##### **Insertion dans le cadre naturel et bâti**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **b. Façade**

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les soubassements sont peints, enduits ou couverts avec la même attention que le reste des façades.

Cette disposition ne s'applique pas sur les petits volumes sur la commune de St-Pierre, ainsi que les saillies, et tambours.

##### **Parements, enduits,**

**Sur St Pierre :** Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.

Les murs de cave, les soubassements de même nature ou de matériau qu'indiqué ci-dessus doivent être traités de la même façon ou au minimum être peints.

Si le reste de la construction est couverte d'un parement, le mur de soubassement ou de cave peut rester non paré sur une hauteur maximale de 0,6m.

**Sur Miquelon-Langlade :** Les murs nus sont interdits.

##### **Couleur**

Les enduits sont de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens. Cette disposition ne concerne pas la commune de Miquelon-Langlade.

##### **Nature des matériaux**

De préférence, les parements sont en bois, ou en bardeaux ou en clabords. Cette disposition ne concerne pas la commune de Miquelon-Langlade.

#### **c. Toitures**

##### **Pentes**

##### Règles générales

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre **25°** et **45°** sur l'horizontale. Tous les pans principaux doivent avoir une pente et une longueur symétriques ou s'en approchant.
- Pour les nouvelles constructions contiguës à un immeuble existant, elles peuvent être de même pente que la toiture de cet immeuble même s'il ne respecte pas la règle générale.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que le projet de construction ait une hauteur d'au moins 6m à l'égout, et à condition :
  - d'être accessibles,
  - et/ou d'être végétalisées.

#### Règles dérogatoires

- La pente des vérandas, appentis, tambours, lucarnes, extensions et annexes peut être inférieure à 30° sans être inférieure à 10°.
- Les débords de toiture sont limités à 40cm, calculés horizontalement de la façade à la limite séparative.

#### **Nature des matériaux**

Les toitures sont recouvertes de bardeaux faites en bois ou en asphalte, ou de métal. Cette disposition ne s'applique pas aux petits volumes.

#### **Ouvrages en toiture**

Les toitures des petits volumes jointifs d'un bâtiment sont de préférence d'une inclinaison inférieure, d'une orientation perpendiculaire et de même matériau. Cette dernière disposition ne s'applique pas à Miquelon-Langlade.

### **d. Clôtures**

#### **Constitution**

Elles atteignent une hauteur maximale de :

- 1,6 m sur St Pierre
- 1.8 m sur Miquelon-Langlade

à l'alignement des voies de desserte et de 1,5m en limite séparative.

En secteur 1AUh, la hauteur maximale est de 1.6 m.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Obligation de traitement paysager**

50 % des espaces restés libres après implantation des constructions, en particulier les marges de recul par rapport aux limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

#### **STATIONNEMENT**

Toute construction ou installation projetée doit prévoir les dispositions à mettre en œuvre pour assurer le stationnement dans de bonnes conditions et situé totalement en dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres

En cas de stationnement de part et d'autre d'une même voie d'accès, le dégagement peut être commun à deux places de stationnement.

#### **a. Constructions nouvelles**

Il est exigé :

**Pour les habitations** 1 place par logement.

**Pour les constructions à usage d'hébergement** 1 place par chambre dont ¼ sur sa parcelle.

Pour les constructions à usage de bureaux 1 place par 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les constructions à usage commercial d'une surface supérieure à 150m<sup>2</sup>, 1 place par 25m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les autres constructions : Non réglementé

#### **b. Constructions existantes**

A condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires, il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles pour :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ;
- le changement de destination des bâtiments existants n'entraînant pas la création de logement ;
- le réaménagement des bâtiments existants.

## CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1AU// ARTICLE 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer.

#### b. Desserte

Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment en termes d'exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, du déneigement et de la protection civile.

### 1AU// ARTICLE 2 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant une activité doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins du projet.

Cette disposition ne s'applique pas en secteur 1AUn.

#### b. Assainissement

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les rejets volontaires de graisses d'hydrocarbures dans le réseau public sont formellement interdits.

En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de ne pouvoir se raccorder au réseau collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif permettant de répondre aux exigences d'assainissement maximales à l'échelle de l'opération soumis à aménagement d'ensemble.

Des dispositions complémentaires peuvent être exigées si celles-ci sont mentionnées dans la pièce 4 du STAU ( Orientations d'Aménagement et de Programmation).

##### Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tous terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau. L'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales doit être réalisée pour chaque parcelle. La Collectivité peut imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

#### c. Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et réseaux numériques doivent être enterrés sur fonds privés. Ils sont conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ceux-ci existent.

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

## -ZONE 1AUe-

Caractère et vocation de la zone

La zone **1AUe** correspond à une zone immédiatement constructible destinée à accueillir de nouvelles constructions à vocation économique.

## CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1AUe// ARTICLE 1 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Au sein de la zone 1AUe :

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*(1)** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé.

		1AUe
Habitatio n	Logement	V* (1)
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (2,5)
	Commerce de gros	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Restauration	X
	Cinéma	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* (5)
Equipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements de santé et d'action sociale	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaires	Industrie	V
	Entrepôt	V
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
Exploit ation agricol e et	Exploitation Agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Changements de destination	X
	Containers, dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V* (4)
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (3)
	Camping	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X

Conditions :

- *Dans tous les cas :*

- La construction autorisée ne peut engendrer des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel et urbain existant et ne peut être de nature à produire des effets nocifs sur le sol et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.
- (1)- Seuls les logements liés et nécessaires à l'exploitation de l'activité sont autorisés, et à condition d'être intégrés au bâtiment, dans la limite d'un seul par activité, et de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- (2)- Les activités de commerce de détail sont autorisées dans la limite de 60m<sup>2</sup> de surface de vente. Les activités d'artisanat sont autorisées sans limite de surface, si l'Orientation d'Aménagement et de Programmation les permet.
- (3)- Les affouillements et exhaussements du sol sont limités au minimum nécessaire à l'implantation du projet. Les vides sanitaires ou sous-sols sur sol naturel sont préférés aux terrassements.
- (4)- A condition d'être liés à l'activité de l'unité foncière. Les containers sont prohibés.
- (5)- A condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, d'être intégrés dans les bâtiments accueillant cette activité et de ne pas représenter plus de 20% de l'emprise totale des bâtiments.

1AUe// ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 1AUe// ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIRIE

Sauf règles spécifiques inscrites dans les OAP, les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux clôtures

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent observer un recul d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives ou s'implanter sur une des limites séparatives aboutissant aux voies.
2. Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

#### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la surface de la parcelle.

#### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Les ouvrages de faible emprise (lucarnes, cheminées, locaux techniques...) ne sont pas pris en compte.

La hauteur maximale au faîtage (H) de toute construction n'excède pas 10 mètres.

La hauteur à l'égout du toit (h) ou à l'acrotère (h) des constructions n'excède pas 9 mètres.

Au sein des espaces concernés par la servitude aéronautique, c'est cette dernière qui s'applique.

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

## 1AUe// ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

### a. Généralités

Les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit à deux pans minimums.

### b. Façade

Les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les soubassements sont peints, enduits ou couverts avec la même attention que le reste des façades.

#### Parements, enduits,

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales et être traitées avec le même soin.

Les façades sont soit d'aspect enduits, soit habillés de bardages, soit d'aspect bois ou métallique. Les façades peuvent présenter des compositions enduit/bardage.

### c. Toitures

#### Pentes

Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.

#### Nature des matériaux

Les matériaux de couverture sont d'aspect fini mat et de teinte noire, grise ou gris-beige.

L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement pré-laquée.

#### Couleur

Les toitures sont de couleur sombres, ou de teinte métallique.

#### Ouvrages en toiture

Les toitures des annexes jointives d'un bâtiment sont de préférence d'une inclinaison inférieure, d'une orientation perpendiculaire et de même matériau. La mise en œuvre s'inspirera des solutions traditionnelles.

### d. Ouvertures

#### Proportion

A l'exception des portes de garage, des portes-fenêtres, des lucarnes à un seul pan de toiture et des commerces situés en rez-de-chaussée, les baies des façades orientées vers les rues ou espaces publics doivent être plus hautes que larges.

#### Couleurs

Le ton des menuiseries doit s'accorder au cadre environnant.

### e. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer à l'environnement

#### Constitution

Elles atteignent une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures en maçonnerie sont enduites ou peintes au moins sur leur face extérieure.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Obligation de traitement paysager

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.
2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, est interdite (consultation à la Collectivité).
3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences.
4. Les aires de stockage doivent se situer sur l'arrière des bâtiments et être protégées des perceptions visuelles extérieures par des haies vives. Elle doit être localisée au moment du dépôt de permis de construire et si un dispositif est prévu pour recueillir les eaux de ruissellement induites en vues d'un traitement efficace.
5. Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements.

## STATIONNEMENT

### DEFINITION :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes. A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

#### a. Règle générale

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les constructions à usage commercial ou accueillant du public, d'une surface supérieure à 150m<sup>2</sup>, 1 place par 25m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les autres constructions : Le stationnement des engins et matériels de travaux publics est interdit sur les voies publiques. Le stationnement des véhicules liés à l'exploitation des établissements autorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### Pour les cycles :

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

Au moins 1.5m<sup>2</sup> de surface minimum par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher

Pour les constructions à usage de commerces :

Au moins 1.5m<sup>2</sup> par tranche entière de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente

Pour les autres constructions à usage économique : au moins 1.5m<sup>2</sup> de surface minimum par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### b. Disposition particulière

A condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires, il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles pour :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ;
- le changement de destination des bâtiments existants n'entraînant pas la création de logement ;
- le réaménagement des bâtiments existants ;

## CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1AUe// ARTICLE 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **a. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer.

#### **b. Desserte**

Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment en termes d'exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, du déneigement et de la protection civile.

### 1AUe// ARTICLE 2 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### **a. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant une activité doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins du projet.

#### **b. Assainissement**

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les rejets volontaires de graisses d'hydrocarbures dans le réseau public sont formellement interdits.

Des dispositions complémentaires peuvent être exigées si celles-ci sont mentionnées dans la pièce 4 du STAU ( Orientations d'Aménagement et de Programmation).

##### Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tous terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau. L'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales doit être réalisée pour chaque parcelle. La Collectivité peut imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

#### **c. Réseaux divers**

Les réseaux électriques, téléphoniques et réseaux numériques doivent être enterrés sur fonds privés. Ils sont conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ceux-ci existent.

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

## -ZONE 1AUm-

Caractère et vocation de la zone

La zone **1AUm** correspond à une zone immédiatement constructible destinée à accueillir de nouvelles constructions d'un programme mixte

## CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1AUm// ARTICLE 1 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Au sein de la zone 1AUm :

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*(1)** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé.

		1AUm
Habitat ion	Logement	<b>V</b>
	Hébergement	<b>V</b>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>V*</b> <b>(1)</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>
	Restauration	<b>X</b>
	Cinéma	<b>X</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>V*</b> <b>(1)</b>
Equipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Etablissements d'enseignement	<b>V</b>
	Salles d'art et de spectacles	<b>V</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Etablissements de santé et d'action sociale	<b>V</b>
	Equipements sportifs	<b>V</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>V</b>
Autres activités des secteurs secondaires	Industrie	<b>V</b>
	Entrepôt	<b>V</b>
	Bureau	<b>V</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>V</b>
Exploit ation agricol e et	Exploitation Agricole	<b>X</b>
	Exploitation forestière	<b>X</b>
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	<b>X</b>
	Changements de destination	<b>X</b>
	Containers, dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	<b>V*</b> <b>(3)</b>
	Affouillements et exhaussements du sol	<b>V*</b> <b>(2)</b>
	Camping	<b>X</b>
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	<b>X</b>

Conditions :

- *Dans tous les cas :*

- La construction autorisée ne peut engendrer des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel et urbain existant et ne peut être de nature à produire des effets nocifs sur le sol et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.
- (1)- A condition de ne pas générer de nuisances auditives ou olfactives incompatibles avec les occupations autorisées dans la zone (notamment résidentielles).
- (2)- Les affouillements et exhaussements du sol sont limités au minimum nécessaire à l'implantation du projet. Les vides sanitaires ou sous-sols sur sol naturel sont préférés aux terrassements.
- (3)- A condition d'être liés à l'activité de l'unité foncière. Les containers sont prohibés.

1AUm// ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 1AUm// ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIRIE

Les constructions peuvent s'implanter :

- À l'alignement
- Ou en observant un recul minimum de 2m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux clôtures

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf en cas de règles spécifiques inscrites dans les OAP

1. Les constructions doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives ou observer un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives
2. Cette règle s'applique à chacun des terrains divisés

#### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la surface de la parcelle pour la destination d'autres activités des secteurs secondaires.

L'emprise au sol de la destination principale Habitation et Commerces et activités de services n'est pas réglementée.

#### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Les ouvrages de faible emprise (lucarnes, cheminées, locaux techniques...) ne sont pas pris en compte.

La hauteur maximale au faîtage (H) de toute construction n'excède pas 10 mètres.

La hauteur à l'égout du toit (h) ou à l'acrotère (h) des constructions n'excède pas 9.50 mètres.

Au sein des espaces concernés par la servitude aéronautique, c'est cette dernière qui s'applique.

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

## 1AUm// ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

### a. Généralités

#### Insertion dans le cadre naturel et bâti

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### b. Façade

Les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les soubassements sont peints, enduits ou couverts avec la même attention que le reste des façades.

#### Parements, enduits,

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales et être traitées avec le même soin.

Les façades sont soit d'aspect enduits, soit habillés de bardages, soit d'aspect bois ou métallique. Les façades peuvent présenter des compositions enduit/bardage.

### c. Toitures

#### Pentes

- Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.
- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre **25°** et **45°** sur l'horizontale. Tous les pans principaux doivent avoir une pente et une longueur symétriques ou s'en approchant.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que le projet de construction ait une hauteur d'au moins 6m à l'égout, et à condition :
  - d'être accessibles,
  - et/ou d'être végétalisées.

#### Nature des matériaux

Les matériaux de couverture sont d'aspect fini mat et de teinte noire, grise ou gris-beige.

L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement pré-laquée.

#### Couleur

Les toitures sont de couleur sombres, ou de teinte métallique.

#### Ouvrages en toiture

Les toitures des annexes jointives d'un bâtiment sont de préférence d'une inclinaison inférieure, d'une orientation perpendiculaire et de même matériau. La mise en œuvre s'inspirera des solutions traditionnelles.

#### d. Ouvertures

##### Proportion

A l'exception des portes de garage, des portes-fenêtres, des lucarnes à un seul pan de toiture et des commerces situés en rez-de-chaussée, les baies des façades orientées vers les rues ou espaces publics doivent être plus hautes que larges.

##### Couleurs

Le ton des menuiseries doit s'accorder au cadre environnant.

#### e. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer à l'environnement

##### Constitution

Elles atteignent une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures en maçonnerie sont enduites ou peintes au moins sur leur face extérieure.

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Obligation de traitement paysager

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.
2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, est interdite (consultation à la Collectivité).
3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences.
4. Les aires de stockage doivent se situer sur l'arrière des bâtiments et être protégées des perceptions visuelles extérieures par des haies vives. Elle doit être localisée au moment du dépôt de permis de construire et si un dispositif est prévu pour recueillir les eaux de ruissellement induites en vues d'un traitement efficace.
5. Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements.

### STATIONNEMENT

#### DEFINITION :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes. A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

#### a. Règle générale

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les constructions à usage commercial ou accueillant du public, d'une surface supérieure à 150m<sup>2</sup>, 1 place par 25m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les autres constructions : Le stationnement des engins et matériels de travaux publics est interdit sur les voies publiques. Le stationnement des véhicules liés à l'exploitation des établissements autorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Pour les cycles :**

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

Au moins 1.5m<sup>2</sup> de surface minimum par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher

Pour les constructions à usage de commerces :

Au moins 1.5m<sup>2</sup> par tranche entière de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente

Pour les autres constructions à usage économique : au moins 1.5m<sup>2</sup> de surface minimum par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### **b. Disposition particulière**

A condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires, il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles pour :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ;
- le changement de destination des bâtiments existants n'entraînant pas la création de logement ;
- le réaménagement des bâtiments existants ;

### **CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **1AUm// ARTICLE 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **a. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer.

##### **b. Desserte**

Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment en termes d'exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, du déneigement et de la protection civile.

#### **1AUm// ARTICLE 2 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### **a. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant une activité doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins du projet.

##### **b. Assainissement**

###### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les rejets volontaires de graisses d'hydrocarbures dans le réseau public sont formellement interdits.

Les dispositions complémentaires peuvent être exigées si celles-ci sont mentionnées dans la pièce 4 du STAU ( Orientations d'Aménagement et de Programmation).

###### **Eaux pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tous terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau. L'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales doit être réalisée pour chaque parcelle. La Collectivité peut imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

### c. Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et réseaux numériques doivent être enterrés sur fonds privés. Ils sont conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ceux-ci existent. Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

# ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

## -ZONE N-

### Caractère et vocation de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités naturelles et paysagères structurant le territoire insulaire et notamment les ZNIEFF. La valeur écologique, les atouts paysagers et les ambiances naturelles des forêts boréales, des tourbières, des landes, des dunes, falaises, lagunes... sont à protéger.

Certains sous-secteurs sont dédiés à l'exploitation d'une ressource ou l'emprise d'une infrastructure spécifique, qui doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.

Les secteurs constituant les zones naturelles sont les suivants :

- > un **secteur N**, qui correspond à la zone naturelle stricte à protéger,
- > un **secteur Nv**, qui correspond à la zone naturelle de la Vallée du Milieu,
- > un **secteur Ns**, correspondant aux points d'accès à la zone naturelle et aux installations permettant la mise en valeur des espaces naturels,
- > Un **secteur Nim**, qui correspond au site historique de l'île aux Marins,
- > un **secteur Na**, qui correspond aux infrastructures aéroportuaires,
- > un **secteur Ne**, qui correspond aux sites de production d'énergie éolienne,
- > un **secteur Np**, qui correspond aux zones portuaires,
- > un **secteur Nd**, qui correspond aux sites d'équipements d'intérêt général et de service public isolé ou en site paysager. Il comprend plusieurs sous-secteurs **Nd1** concernant les équipements liés au traitement des eaux, **Nd2** concernant les équipements stratégiques d'Etat et **Nd3** aux sites d'équipement général en lien avec l'enfouissement et l'équarissage.
- > un **secteur Ni**, qui correspond aux activités de campings,
- > un **secteur Nc**, qui correspond aux sites d'exploitation de carrière.

## CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### N // ARTICLE 1 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Au sein de la zone N :

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*(1)** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé.

		N	Nd	Nc	Nl	Ns	Na	Ne	Nv
Habitation	Logement	V* (6)	V* (1)	V* (1)	V* (1)	X	V* (1)	V* (1)	X
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	V* (1)	X	X	X	X	X	X
	Etablissements d'enseignement	X	X	X	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	V* (7 ; 10 ; 11)	X	X	X	X	X	X
	Etablissements de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	V* (7 ; 10 ; 11)	V* (1)	V* (1)	X	V* (1)	X	X
	Bureau	X	V* (1)	V* (1)	V* (1)	X	V* (1)	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X

		N	Nd	Nc	Nl	Ns	Na	Ne	Nv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	X	V* (1, 11)	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	V	X	X	X	X	X
	Changements de destination	V* (2)	V* (2)	V* (2)	V* (2)	X	V* (2)	X	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	V* (10 ; 13)	X	X	X	X	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	X	V* (10 ; 11)	V	V* (3)	V* (3)	V* (3)	V* (3)	V* (9)
	Camping	X	X	X	V	X	X	X	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	X	X	V	X	X	X	X
	Petit volume	X	V* (5)	V* (5)	V* (5)	V* (5)	V* (5)	V* (5)	X
	Installations autonomes dédiées à la production d'énergie renouvelable	V* (8)	V* (7)	V* (8)	V* (8)	V* (8)	V* (8)	V* (8)	V* (8)

Conditions :

- Dans tous les cas :

- La construction autorisée ne peut engendrer des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel et urbain existant et ne peut être de nature à produire des effets nocifs sur le sol et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.
- La reconstruction à l'identique est autorisée en cas de sinistre à condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de **2 ans** suivant la date du sinistre.
- La reconstruction ou réhabilitation partielle ou totale des immeubles, même à l'identique de l'existant doit respecter les prescriptions de qualité architecturale et paysagère.
- Toute extension, réhabilitation, reconstruction, doit être réalisée dans le respect de l'aspect extérieur, dans le respect de la nature des matériaux et des règles de l'art lors de leur mise en œuvre.
- L'implantation de containers détournés de leur usage principal, et qui ne s'intègre pas à l'architecture du bâtiment principal est interdit.
- Les infrastructures liées aux télécommunications (type antenne) doivent être au maximum mutualisées. Leur implantation pourra se voir refusée pour des raisons paysagères ou environnementales.

- (1)- Seules les constructions liées et nécessaires à l'exploitation de l'activité permise dans la zone et existantes à la date d'approbation du STAU, sont autorisées et doivent être intégrées au(x) bâtiment(s) existant(s). Ainsi, dans la zone Nd de Saint-Pierre où est implantée l'activité de serres pour les espaces verts, seules les installations sous forme de serres sont autorisées.
- (2)- Seuls les changements de destination vers des usages permis dans la zone sont autorisés. Aucun changement de destination n'est autorisé pour les abris de chasse et au sein de la zone Nd.
- (3)- Les affouillements et exhaussements du sol sont limités au minimum nécessaire à l'implantation du projet. Les vides sanitaires ou sous-sols sur sol naturel sont préférés aux terrassements.
- (4)- Sur la commune de Saint-Pierre, autorisé dans la limite d'une seule par unité foncière. Sur la commune de Miquelon-Langlade, autorisé à condition que la parcelle soit déjà bâtie à la date d'approbation du STAU par une construction principale à vocation d'habitation.
- (5)- Seules les extensions et petits volumes de bâtiments dont l'usage est permis dans la zone sont autorisés. Ces extensions et petits volumes ne peuvent en aucun cas accueillir de logement supplémentaire à moins d'être nécessaires à l'exploitation de l'activité permise dans les zones Na, Nd et ses sous-secteurs, Ne et Nc. Les extensions sont limitées à 20% de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du STAU. Un seul petit volume est autorisé par unité foncière, à condition que la parcelle comprenne une habitation à la date d'approbation du STAU, dans la limite de 30m<sup>2</sup> et à moins de 30m de la construction principale.
- (6)- Seules les extensions mesurées de logements sont autorisées. Ces extensions ne peuvent en aucun cas accueillir de logement supplémentaire et sont limitées à 10% de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du STAU.
- (7)- Les constructions et installations sont autorisées à condition de relever de l'intérêt général, de la Défense Nationale, de la salubrité publique et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- (8)- A condition que la parcelle soit occupée par une habitation ou HLL existante à la date d'approbation du STAU.
- (9)- S'ils sont strictement nécessaires à la mise en valeur du site (mobilier, aménagement ponctuel...).
- (10)- Sont autorisées à condition d'être liées à une déchetterie en exploitation ou autorisée à la date d'approbation du STAU.
- (11)- Sont autorisées les installations de type serres dont l'emprise est limitée à une surface de 1000m<sup>2</sup>.
- (12)- A condition d'être implantée sur la commune de Miquelon-Langlade.
- (13)- Sur le site du Fauteuil sur la commune de Saint-Pierre, les activités de gestion des déchets sont limitées au dépôt, au criblage et au stockage de déchets de terrassement et de démolition du BTP. Aucune activité de concassage, de production de béton et d'enrobé n'y est autorisé.

## N // ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### N // ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### Exceptions

Sauf application d'une servitude d'alignement, il peut être fait abstraction des prescriptions édictées au présent article pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics, ou pour assurer le respect de règlements non liés au Code Local de l'Urbanisme.

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIRIE

##### a. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

##### b. Disposition particulière

Les reconstructions à l'identique et les extensions en continuité des immeubles existants sont admises à condition que leurs façades soient dans le prolongement de façades existantes.

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### a. Constructions nouvelles

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives.

##### b. Constructions existantes

Les dispositions d'implantation latérales ne sont pas applicables :

- Pour la modification ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.
- Pour les extensions en continuité **à condition** que leurs façades soient dans le prolongement ou en retrait des façades non conformes à la règle.

#### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### N

Toute extension d'un bâtiment à destination de logement ne peut pas dépasser une emprise au sol équivalente à 10% de l'emprise de la construction existante, avec une emprise totale après travaux plafonnée à 100m<sup>2</sup>.

#### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### Dans tous les cas :

A proximité des infrastructures aéroportuaires de l'archipel, des règles de hauteur spécifiques peuvent s'appliquer en fonction des servitudes en vigueur.

##### a. Règle générale

La hauteur maximale des constructions autorisées est libre. Toute installation d'une hauteur maximale (H) supérieure à 12 mètres doit faire l'objet d'une étude d'insertion dans le site et d'un avis favorable de la commission d'urbanisme.

Toute extension d'un bâtiment à destination de logement ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout, à l'acrotère ou au faitage de la construction préexistante.

Dans l'ensemble des secteurs, à l'exception du secteur Nd:

1. Pour les constructions à vocation d'habitation, la hauteur maximale autorisée est :

> 6.5 m à l'acrotère ;

> 10 m au faitage.

2. Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale autorisée est :

> 9 m à l'acrotère ;

> 12 m au faitage.

Au sein des espaces concernés par la servitude aéronautique, c'est cette dernière qui s'applique.

#### **b. Disposition particulière**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de changement d'affectation, modification, extension ou reconstruction à l'identique en cas de sinistres des immeubles existants dont la hauteur dépasse déjà ces gabarits.

Ces règles s'appliquent en revanche dans le cas d'extension par surélévation.

### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les petits volumes isolés ont une hauteur limitée à 3.50m au faitage ou à l'acrotère et peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière sous réserve du respect des autres prescriptions d'urbanisme. Un seul petit volume est autorisé par unité foncière, à condition que la parcelle comprenne une habitation à la date d'approbation du STAU, dans la limite de 30m<sup>2</sup> et à moins de 30m de la construction principale.

Ils ne peuvent pas constituer la création d'un nouveau logement.

## N // ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

### Insertion dans le cadre naturel et bâti

Les constructions de toute nature doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site naturel environnant.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 2m par rapport au terrain naturel avant travaux.

#### **a. Façade**

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les soubassements sont peints, enduits ou couverts avec la même attention que le reste des façades.

#### Parements, enduits,

Les murs nus sont interdits.

#### Nature des matériaux

De préférence, les parements sont en bois, ou en bardeaux ou en clabords. Cette disposition ne concerne pas la commune de Miquelon-Langlade.

#### **b. Toitures**

##### Pentes

##### Règles générales

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre **25°** et **45°** sur l'horizontale. Tous les pans principaux doivent avoir une pente et une longueur symétriques ou s'en approchant.
- Pour les nouvelles constructions contiguës à un immeuble existant, elles peuvent être de même pente que la toiture de cet immeuble même s'il ne respecte pas la règle générale.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que le projet de construction ait une hauteur d'au moins 6m à l'égout, et à condition :
  - d'être accessibles,
  - et/ou d'être végétalisées.

##### Règles dérogatoires

- La pente des vérandas, appentis, tambours, lucarnes, extensions et annexes peut être inférieure à 30° sans être inférieure à 10°.
- Les débords de toiture sont limités à 40cm, calculés horizontalement de la façade à la limite séparative.

#### Nature des matériaux

Les toitures sont recouvertes de bardeaux faites en bois ou en asphalte, ou de métal. Cette disposition ne s'applique pas aux petits volumes.

#### Ouvrages en toiture

Les toitures des petits volumes jointifs d'un bâtiment sont de préférence d'une inclinaison inférieure, d'une orientation perpendiculaire et de même matériau.

#### **c. Clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer à l'environnement

## Constitution

Elles atteignent une hauteur maximale de :

- 1,6 m sur St Pierre
- 1.8 m sur Miquelon-Langlade

à l'alignement des voies de desserte et de 1,5m en limite séparative.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Obligation de traitement paysager

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations
2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, (consultation en Collectivité), est interdite.
3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences.

En **secteur N, et Nv**, aucun aménagement utilisant une base cimentée ou bitumée n'est autorisé.

## STATIONNEMENT

Toute construction ou installation projetée doit prévoir les dispositions à mettre en œuvre pour assurer le stationnement dans de bonnes conditions et situé totalement en dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres

En cas de stationnement de part et d'autre d'une même voie d'accès, le dégagement peut être commun à deux places de stationnement.

Les espaces de stationnement doivent permettre l'infiltration de l'eau de pluie dans le sol sauf impossibilité technique démontrée.

### a. Constructions nouvelles

Il est exigé :

**Pour les habitations** 1 place par logement.

**Pour les constructions à usage d'hébergement** 1 place par chambre dont ¼ sur sa parcelle.

Pour les constructions à usage de bureaux 1 place par 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les constructions à usage commercial d'une surface supérieure à 150m<sup>2</sup>, 1 place par 25m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les autres constructions : Non réglementé

### b. Constructions existantes

A condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires, il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles pour :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ;
- le changement de destination des bâtiments existants n'entraînant pas la création de logement ;
- le réaménagement des bâtiments existants.

## CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### N//ARTICLE 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer.

#### b. Desserte

Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment en termes d'exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, du déneigement et de la protection civile.

### N//ARTICLE 2 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant une activité doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins du projet.

#### b. Assainissement

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les rejets volontaires de graisses d'hydrocarbures dans le réseau public sont formellement interdits.

En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de ne pouvoir se raccorder au réseau collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif.

##### Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tous terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau. L'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales doit être réalisée pour chaque parcelle. La Collectivité peut imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

#### c. Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et réseaux numériques doivent être enterrés sur fonds privés. Ils sont conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ceux-ci existent.

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

## -ZONE Nim-

Caractère et vocation de la zone

La zone **Nim** est un secteur spécial dédié à l'accompagnement de l'évolution du site de l'Île-aux-Marins, dont la valeur patrimoniale est le principal enjeu dans sa mise en valeur et sa préservation. Cette zone à vocation résidentielle et touristique constitue un point fort du patrimoine de l'archipel.

## CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Nim // ARTICLE 1 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Au sein de la zone Nim :

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*(1)** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé.

		Nim
Habitation	Logement	<b>V*</b> <b>(1,2)</b>
	Hébergement	<b>V*</b> <b>(1,2)</b>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>V*</b> <b>(1,2,3)</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>V*</b> <b>(1,2)</b>
	Restauration	<b>V*</b> <b>(1,2)</b>
	Cinéma	<b>X</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>
	Etablissements d'enseignement	<b>X</b>
	Salles d'art et de spectacles	<b>V</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>
	Etablissements de santé et d'action sociale	<b>X</b>
	Equipements sportifs	<b>X</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>V</b>
Autres activités des secteurs secondaires	Industrie	<b>X</b>
	Entrepôt	<b>X</b>
	Bureau	<b>X</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	<b>X</b>
	Exploitation forestière	<b>X</b>

		Nim
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	<b>X</b>
	Changements de destination	<b>V*</b> <b>(3)</b>
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	<b>X</b>
	Affouillements et exhaussements du sol	<b>V*</b> <b>(4)</b>
	Camping	<b>X</b>
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	<b>X</b>
	Annexes des constructions existantes	<b>V</b>
	Extensions des constructions existantes	<b>V*</b> <b>(1)</b>

**Conditions :**

**- Dans tous les cas :**

- La construction autorisée ne peut engendrer des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel et urbain existant et ne peut être de nature à produire des effets nocifs sur le sol et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.
- Toute extension, réhabilitation, reconstruction, (y compris les annexes) doit être réalisée dans le respect de l'aspect extérieur, dans le respect de la nature des matériaux et des règles de l'art lors de leur mise en œuvre.

- (1)-** Les constructions autorisées ne peuvent être édifiées que sur les emplacements matérialisés par des vestiges de fondations ou sur les sites dont il peut être prouvé par documents (cartographiques, photographiques ou autres) qu'ils ont été bâtis. En l'absence de précisions concernant l'implantation initiale, la nouvelle construction ne peut en aucun cas être située sur une zone de graves.
- (2)-** Exceptionnellement, et uniquement dans le cas où des problèmes d'érosion ne permettraient pas une reconstruction sur un site ayant été bâti, une implantation différente peut être autorisée. Cette nouvelle implantation ne peut en aucun cas être située sur une zone de graves.
- (3)-** Seules les activités de commerce, d'artisanat ou liées soit à la sécurité et l'hygiène soit à l'accueil touristique sont autorisées.
- (4)-** Les affouillements et exhaussements du sol sont limités au minimum nécessaire à l'implantation du projet. Les vides sanitaires ou sous-sols sur sol naturel sont préférés aux terrassements. Les terrassements par engins mécaniques, et l'extraction de matériaux en général et le prélèvement de pierres sur les graves en particulier ne sont pas autorisés.
- (5)-** En l'absence de tout document attestant la présence d'annexe sur le site, une seule annexe est autorisée par habitation. Elle doit être assimilée au petit volume et ne peut dépasser 20m<sup>2</sup>.

*Nim // ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE*

Non règlementée

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Nim // ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIRIE

Les implantations doivent se conformer aux dispositions de la condition **(1)** ou, le cas échéant, de la condition **(2)** de l'article 1 du chapitre 1.

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les implantations doivent se conformer aux dispositions de la condition **(1)** ou, le cas échéant, de la condition **(2)** de l'article 1 du chapitre 1 sous réserve de compatibilité avec les règles du code civil.

#### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des projets de construction est libre dans la limite des dispositions de la condition **(1)** ou, le cas échéant, de la condition **(2)** de l'article 1 du chapitre 1.

#### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale au faîtage est représentée par un plan parallèle au terrain naturel, que le bâtiment ne peut dépasser. Chaque bâtiment est compté individuellement.

Si l'orientation de la toiture est perpendiculaire à la pente naturelle, le point médian du TN est retenu pour l'ensemble du bâtiment.

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 10 mètres.

Toute extension d'un bâtiment à destination de logement ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout, à l'acrotère ou au faîtage de la construction préexistante.

#### L'IMPLANTATION DES PETITS VOLUMES SUR UNE MEME PROPRIETE

En l'absence de tout document attestant la présence d'annexes sur le site, tout projet d'annexe est situé dans un périmètre de 10 mètres autour de la construction principale, dans la limite d'une seule annexe par bâtiment principal et d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>. Les annexes existantes d'une emprise inférieure peuvent être agrandies dans la limite de cette valeur.

La hauteur des annexes est limitée à un niveau et à 3 mètres à l'égout du toit.

## Nim // ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL

### Insertion dans le cadre naturel et bâti

Les constructions de toute nature doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site naturel environnant et aux structures paysagères existantes.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.

#### **a. Enveloppe de la construction**

L'implantation des nouveaux bâtiments se fait sur un plan rectangulaire ou carré. L'adjonction d'appentis est autorisée.

Les toitures sont à 4 ou 2 pans. Dans ce dernier cas, la pente est comprise entre 35 et 45°, la ligne de faitage étant parallèle à la plus grande dimension du bâtiment. Dans le cas de toiture à 4 pans, la pente de ceux-ci ne peut être inférieure à 30°. Des pentes de toiture différentes peuvent être acceptées dans le cas de reconstruction à l'identique et sur présentation de documents permettant d'apprécier la volumétrie initiale et dans le cas d'appentis et de constructions d'annexes.

Les saillies de toiture de plus de 10 centimètres en pignon et de 5 centimètres en larmier sont interdites. Cette mesure s'apprécie par un plan perpendiculaire à la façade finie.

En toiture seules les lucarnes, à l'exception des « chiens assis » (ou lucarnes retroussées) et les fenêtres de toit de type « vélux » sont autorisées.

#### **b. Ouvertures**

Les fenêtres sont de forme rectangulaire. La plus grande dimension, qui ne peut excéder 1,5 mètre, est dans le sens de la hauteur. Dans le cas de construction de remises ou d'appentis, la plus grande dimension de fenêtre peut être dans le sens de la largeur, la hauteur dans ce cas étant limitée à 60 centimètres.

Les fenêtres sont à ouverture à la française, à l'anglaise ou à guillotine (à l'américaine). Les fenêtres en saillie de type « bay-window » ou « bow-window » sont interdites, sauf sur présentation de documents (photographies ou autres) attestant de la présence antérieure d'une telle réalisation. Les fenêtres sont réalisées exclusivement en bois. L'utilisation du vinyle peut être autorisée uniquement pour des menuiseries à guillotine et sous réserve de la mise en œuvre en périphérie d'un encadrement en bois.

Les différentes portes d'accès sont à un battant et d'une largeur maximale de 90 centimètres. Les portes d'accès des appentis, des remises et d'une manière générale de toutes les annexes peuvent avoir une largeur supérieure à 90cm sous réserve de l'utilisation de panneaux de bois uniquement. Ces panneaux peuvent contenir des parties translucides dans une limite de 25% de la surface de la porte.

Pour les façades des habitations, la superficie des ouvertures ne peut excéder 30% de la superficie de la façade. La largeur des trumeaux doit être au minimum de 50 centimètres.

#### **c. Revêtements**

L'utilisation de maçonneries et de béton banché est limitée à l'exécution des fondations et soubassements. Le nu supérieur de ces soubassements ne peut se situer à une cote supérieure à 60 centimètres par rapport au point haut du terrain naturel en cas de construction sur sous-sol ou vide sanitaire. En cas de construction sur dallage, le niveau fini de celui-ci ne peut être supérieur à 30 centimètres par rapport au point haut du terrain naturel.

Les revêtements extérieurs doivent être :

- En ce qui concerne les murs, des bardeaux de bois ou des clabords de bois (pose horizontale), l'écartement des rangs ne pouvant être supérieur à 12 centimètres.

- En ce qui concerne les toitures, des bardeaux de bois, des bardeaux d'asphalte, ou des étanchéités en lés collés et cloués (type feutre 5 ply). L'utilisation de couleurs est limitée au noir, au gris, au brun et au brique, et doit être uniforme.

#### **d. Saillies de façade**

Les vérandas ou balcons sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée des constructions. Les garde-corps sont exclusivement réalisés en bois et constitués d'éléments verticaux à claire-voie, leur hauteur étant limitée à 1 mètre. Les vérandas peuvent être couvertes mais doivent demeurer ouvertes, c'est-à-dire exempte de vitrages. Des dérogations au présent alinéa peuvent être obtenues sur présentation de documents (cartographiques, photographiques, ou autre) attestant de la présence antérieure d'une saillie de caractéristiques différentes.

Tout autre type de saillie est interdite à moins de présenter des documents (cartographiques, photographiques, ou autre) attestant de la présence antérieure d'une telle réalisation.

#### **e. Tambours**

La construction de tambours est autorisée. Leur implantation se fait sur un plan rectangulaire ou carré. Leurs dimensions ne peuvent dépasser 1,2 mètre de saillie par rapport à la façade et 1,5 mètre de largeur. Leur toiture est à un, deux ou trois pans. Des volumétries, dimensions ou implantations différentes sont autorisée sur présentation de documents (cartographiques, photographiques, ou autre) attestant de la présence antérieure d'une telle réalisation.

Les revêtements extérieurs des tambours doivent respecter les dispositions générales exposées ci-dessus.

#### **f. Clôtures**

Les clôtures sont réalisées exclusivement en bois (lattes ou piquets) posés verticalement et à claire-voie. La hauteur des clôtures est limitée à 1,5 mètre.

### **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Obligation de traitement paysager**

Il n'est pas fixé de règles particulières. EN revanche, aucune utilisation bitumée ou cimentée n'est autorisée.

### **STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

En l'absence de réseaux, il n'est pas fixé de règles particulières.

Aucune nouvelle création de réseau ne sera réalisée.

## -ZONE Np-

Caractère et vocation de la zone

La zone **Np** recouvre l'ensemble des installations portuaires de Saint Pierre et de Miquelon-Langlade. Les limites de la zone s'appuient sur les limites administratives de ces infrastructures. Leur développement, nécessaire à l'économie de l'archipel, doit prendre en compte l'insertion des projets dans l'environnement patrimonial remarquable, face aux cœurs historiques des agglomérations de l'archipel. Des installations non directement liées à l'activité portuaire, mais résolument tournées vers l'exploitation et l'animation du front de mer sont aussi incluses dans cette zone.

## CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Np // ARTICLE 1 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Au sein de la zone Np :

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*(1)** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé.

		Np
Habitation	Logement	<b>V*</b> <b>(1)</b>
	Hébergement	<b>X</b>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>V*</b> <b>(2) (4)</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>V*</b> <b>(4)</b>
	Restauration	<b>V*</b> <b>(4)</b>
	Cinéma	<b>X</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>
	Etablissements d'enseignement	<b>X</b>
	Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>
	Etablissements de santé et d'action sociale	<b>X</b>
	Equipements sportifs	<b>X</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>X</b>
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	<b>V*</b> <b>(1)</b>
	Entrepôt	<b>V*</b> <b>(1,2)</b>
	Bureau	<b>V*</b> <b>(1,2)</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>V*</b> <b>(1)</b>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	<b>X</b>
	Exploitation forestière	<b>X</b>

		Np
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Changements de destination	V* (2)
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (3)
	Camping	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X

Conditions :

**- Dans tous les cas :**

- La construction autorisée ne peut engendrer des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel et urbain existant et ne peut être de nature à produire des effets nocifs sur le sol et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.
- La reconstruction à l'identique est autorisée en cas de sinistre à condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de **2 ans** suivant la date du sinistre.
- La reconstruction ou réhabilitation partielle ou totale des immeubles, même à l'identique de l'existant doit respecter les prescriptions de qualité architecturale et paysagère.
- Toute extension, réhabilitation, reconstruction, doit être réalisée dans le respect de l'aspect extérieur, dans le respect de la nature des matériaux et des règles de l'art lors de leur mise en œuvre.

- (1)- Seule l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du STAU nécessaires à l'activité portuaire de toute nature (commerciale, industrielle, de plaisance, logement de fonction...) et autres activités liées au front de mer peuvent être autorisés.
- (2)- Le changement de destination est autorisé dans le cadre d'un projet de réaménagement du bâtiment SPEC, les aménagements extérieurs et les équipements d'infrastructure liés et nécessaires à ce projet sont autorisés. Cependant aucune extension du bâtiment SPEC en lui-même n'est autorisé. Il est également permis les changements de destination vers les destinations autorisées vers les destinations autorisées dans la zone.
- (3)- Les affouillements et exhaussements du sol sont limités au minimum nécessaire à l'implantation du projet. Les vides sanitaires ou sous-sols sur sol naturel sont préférés aux terrassements.
- (4)- Seule l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du STAU est autorisée et dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du STAU.

*Np // ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE*

Non réglementée.

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Np // ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIRIE

##### a. Règle générale

Non réglementée.

##### b. Disposition particulière

Les reconstructions à l'identique et les extensions en continuité des immeubles existants sont admises à condition que leurs façades soient conformes à la règle ou dans le prolongement de façades existants non conformes à la règle.

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### a. Règle générale

Non réglementée.

##### b. Disposition particulière

Les dispositions d'implantation latérales ne concernent pas :

- La modification ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.
- Les extensions en continuité **à condition** que leurs façades soient dans le prolongement ou en retrait des façades non conformes à la règle.

#### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

#### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### a. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est libre. Toute installation d'une hauteur maximale (H) supérieure à 12 mètres doit faire l'objet d'une étude d'insertion dans le site et d'un avis favorable de la commission d'urbanisme.

##### a. Disposition particulière

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de changement d'affectation, modification, extension ou reconstruction à l'identique en cas de sinistres des immeubles existants dont la hauteur dépasse déjà ces gabarits.

Ces règles s'appliquent en revanche dans le cas d'extensions par surélévation.

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est libre sous réserve du respect des autres prescriptions d'urbanisme.

*Np // ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE  
CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL*

**Insertion dans le cadre naturel et bâti**

Les constructions de toute nature doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.

Compte tenu de la spécificité des installations portuaires, il n'est pas fixé de règles précises concernant l'aspect extérieur des constructions, des façades, toitures ou clôtures.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.

**STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes. A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres

En cas de stationnement de part et d'autre d'une même voie d'accès, le dégagement peut être commun à deux places de stationnement.

**a. Règle générale**

Toute construction ou installation projetée doit prévoir les dispositions à mettre en œuvre pour assurer le stationnement dans de bonnes conditions et situé en dehors des voies publiques.

**b. Disposition particulière**

A condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires, il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles pour :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ;
- le changement de destination des bâtiments existants n'entraînant pas la création de logement ;
- le réaménagement des bâtiments existants ;

## CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Np // ARTICLE 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer.

#### b. Desserte

Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment en termes d'exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, du déneigement et de la protection civile.

### Np // ARTICLE 2 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant une activité doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins du projet.

#### b. Assainissement

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les rejets volontaires de graisses d'hydrocarbures dans le réseau public sont formellement interdits.

En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de ne pouvoir se raccorder au réseau collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif.

##### Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tous terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau. L'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales doit être réalisée pour chaque parcelle. La Collectivité peut imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

#### c. Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et réseaux numériques doivent être enterrés sur fonds privés. Ils sont conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ceux-ci existent.

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

## -ZONE A-

Caractère et vocation de la zone

La zone **A** est un secteur dédié à l'exploitation agricole strictement. De par la rareté des terres exploitables pour l'agriculture sur l'archipel, la construction d'exploitation agricole n'y est pas autorisée.

La zone **Aj** est un secteur d'interface entre le bourg de Miquelon et la zone agricole. L'espace y est occupé par un mélange de jardins privés, et de petites surfaces agricoles. Le règlement permet de valoriser et de renforcer ses caractéristiques productives et d'agrément tout en limitant les nuisances vis-à-vis de l'espace habité. Seuls les petits volumes peuvent être implantés et dans une certaine mesure.

La zone **Ae** regroupe les sites où sont autorisées les installations utiles et nécessaires à l'activité agricole, l'élevage et l'industrie de transformation.

La zone **Ac** regroupe les sites où sont autorisées exclusivement les installations utiles et nécessaires à l'activité conchylicole.

## CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### A // ARTICLE 1 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Au sein de la zone A :

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*(1)** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé.

		A	Aj	Ae	Ac
Commerce et activités de service	Habitation	V* (1)	X	V* (7,9)	V* (1,9)
		X	X	X	X
		X	X	V* (8)	X
		X	X	X	X
		X	X	V* (7)	X
		X	X	X	X
		X	X	X	X
		X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		X	X	X	X
		X	X	X	X
		X	X	X	X
		X	X	X	X
		X	X	X	X
		X	X	X	X
		X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		X	X	V* (1,2,8)	X
		V* (1,2,8,6)	X	V* (2,8)	V* (1)
		X	X	X	X
		X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière		V* (1,2,6,10)	V* (1,2,10)	V* (6,2,10)	V* (11)
		X	X	X	X

		A	Aj	Ae	Ac
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X
	Changements de destination	V* (3)	X	V* (3)	V* (3)
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (4)	V* (4)	V* (4)	V* (4)
	Camping	V* (1)	V* (1)	X	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	X	X	X
	Petits volumes des constructions existantes	V* (1,2,5)	V* (2,5)	V* (5)	V* (5)
	Extensions des constructions existantes	V	V	V	V

#### Conditions :

##### - Dans tous les cas :

- La construction autorisée ne peut engendrer des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel et urbain existant et ne peut être de nature à produire des effets nocifs sur le sol et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.
- La reconstruction à l'identique est autorisée en cas de sinistre à condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de **2 ans** suivant la date du sinistre.
- La reconstruction ou réhabilitation partielle ou totale des immeubles, même à l'identique de l'existant doit respecter les prescriptions de qualité architecturale et paysagère.
- Toute extension, réhabilitation, reconstruction, doit être réalisée dans le respect de l'aspect extérieur, dans le respect de la nature des matériaux et des règles de l'art lors de leur mise en œuvre.

- (1)- Seule l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du STAU est autorisée.
- (2)- Les projets, même liés à l'activité agricole, ne peuvent être autorisés s'ils engendrent une nuisance, s'ils créent un risque pour la population ou l'environnement.
- (3)- Les changements de destination vers des usages autres que l'agriculture ne sont autorisés que vers la destination commerce et activité de service autorisée dans la zone.
- (4)- Les affouillements et exhaussements du sol sont limités au minimum nécessaire à l'implantation du projet. Les vides sanitaires ou sous-sols sur sol naturel sont préférés aux terrassements.
- (5)- Les petits volumes sont autorisés dans la limite d'un seul par unité foncière et d'une emprise maximale de 40m<sup>2</sup>.
- (6)- Dans la limite de 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- (7)- L'hébergement hôtelier est autorisé à condition d'être lié à l'activité agricole (gîte, hébergement à la ferme...) dans la limite de 80m<sup>2</sup>.
- (8)- Sont autorisés les locaux de vente directe, et de transformation à condition que les produits commercialisés soient issus de la production agricole de l'archipel. A condition également qu'ils

soient accolés ou intégrés au bâtiment d'exploitation et qu'ils ne constituent pas la surface principale de l'exploitation.

- (9)- La création d'un logement de fonction est autorisée à condition d'être intégré au bâtiment et dans la limite de 80m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- (10)- Les serres de production agricoles ou assimilables, structures démontables, et structures légères, liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées dans la limite de 2000m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- (11)- Seules les installations et aménagements liés et nécessaires à la conchyliculture sont autorisés et à condition de ne pas remettre en cause l'écosystème présent.

A // ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### A // ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIRIE

Les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 m de l'alignement de voirie. Les constructions doivent être parallèles à la voie publique.  
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de règle de biosécurité.

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 4 m de la limite séparative.

#### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En Ae, l'emprise maximale est fixée à 2000m<sup>2</sup>.  
En Ac, l'emprise maximale des installations ne doit pas dépasser 100m<sup>2</sup> cumulés dans la zone.

#### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les constructions à vocation d'habitation la hauteur maximale autorisée est :

- 6.5 m à l'acrotère ;
- 10 m au faitage.

2. Pour les constructions à vocation agricole, la hauteur maximale autorisée est :

- 10 m à l'acrotère ;
- 13 m au faitage.

Toute extension d'un bâtiment à destination de logement ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout, à l'acrotère ou au faitage de la construction préexistante.

Au sein des espaces concernés par la servitude aéronautique, c'est cette dernière qui s'applique.

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les petits volumes sont autorisés dans la limite d'un seul par unité foncière et d'une emprise maximale de 40m<sup>2</sup> et dans un périmètre de 20m de la construction principale d'habitation.

A // ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE  
CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL

**Insertion dans le cadre naturel et bâti**

Les constructions de toute nature doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site naturel environnant.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.

Les parcelles sur lesquelles une construction est autorisée peuvent ou non être clôturées. Si elles le sont, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

**STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, doivent notamment être pris en compte le stationnement lié aux opérations d'approvisionnement, de vente de marchandises (ex : chargement, déchargement).

## CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### A // ARTICLE 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### a. Accès

Non réglementé.

#### b. Desserte

Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment en termes d'exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, du déneigement et de la protection civile.

### A // ARTICLE 2 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant une activité doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins du projet.

#### b. Assainissement

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les rejets volontaires de graisses d'hydrocarbures dans le réseau public sont formellement interdits.

En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de ne pouvoir se raccorder au réseau collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif.

##### Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tous terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau. L'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales doit être réalisée pour chaque parcelle. La Collectivité peut imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

#### c. Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et réseaux numériques doivent être enterrés sur fonds privés. Ils sont conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ceux-ci existent.

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

## ANNEXE

## ANNEXE1\_LEXIQUE

### Acrotère :

Un acrotère est un élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

### Alignement :

L'alignement est une limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie

### Annexe\* / Petit volume :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### Bâtiment\* :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### Camping :

Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).

### Clôture :

Une clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

### Construction\* :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### Construction existante\* :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### Destination et sous-destination d'un bâtiment :

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'annexe 2.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### Espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

### Extension\* :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### Façade\* :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### Gabarit\* :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### Habitat Léger de Loisir (HLL):

Sont regardées comme des habitations légères de loisir les constructions démontables et transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

### Haie :

Une haie est un ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

### Hauteur\* :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### **Limites séparatives\* :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Local accessoire\* :**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### **Logement de fonction :**

Un logement de fonction est un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

### **Opération d'aménagement d'ensemble :**

Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

### **Surface de plancher :**

La surface de plancher est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

### **Unité foncière :**

L'unité foncière est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

### **Voies ou emprises publiques\* :**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## ANNEXE2\_DEFINITION DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Liste des destinations et sous-destinations	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
<b>Exploitation agricole</b>	<p>Il s'agit des constructions et installations nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; <b>A l'exploitation</b> : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;</li> <li>&gt; <b>Aux activités en continuité avec l'acte de production</b> : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative;</li> <li>&gt; <b>Aux activités de diversification agricole</b> : utilisation des bâtiments existants en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), logement de fonction</li> <li>&gt; <b>A l'abri des animaux liés aux activités agricoles.</b></li> </ul>
<b>Exploitation forestière</b>	Il s'agit des constructions et installations nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur d'un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation
<b>Habitation</b>	
<b>Logement</b>	<p>Il s'agit des logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; <b>Les logements sous tous les statuts d'occupation</b> sans distinction</li> <li>&gt; <b>Les logements locatifs sociaux</b></li> <li>&gt; Les <b>résidences démontables constituant l'habitat permanent</b> de leurs utilisateurs (type yourte)</li> <li>&gt; Les <b>chambres d'hôtes</b> limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes</li> <li>&gt; Les <b>meublés de tourisme</b> dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières</li> </ul>
<b>Hébergement</b>	<p>Il s'agit des constructions principalement à vocation sociale ou commerciale destinées à <b>héberger un public spécifique</b> (étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD...)</p> <p>Cette sous-destination recouvre aussi les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.</p>
<b>Commerce et activités de service</b>	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	Il s'agit de tous les commerces de détail (commerce spécialisé, supermarché, Drive...) et l'artisanat avec une activité de vente de bien (boulangerie, charcuterie...)
<b>Restauration</b>	Elle recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective.
<b>Commerce de gros</b>	Il s'agit des constructions destinées à la vente aux professionnels
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Il s'agit des constructions qui permettent l'accomplissement de prestations de services qu'elles soient fournies par des professionnels ou des particuliers (professions libérales, banques et assurances, opérateur mobile, salle de sport, showrooms...)
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<p>Il s'agit de toutes les constructions, démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières. Cette sous-destination inclut aussi les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maison familiale de vacance...</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.</p>
<b>Cinéma</b>	Il s'agit de toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Il s'agit de toutes les constructions de porteurs d'une mission de service public (mairie, commissariat...).
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	Il s'agit de tous les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières, dépôts de transport en commun, station d'épuration...). Cette-sous destination inclut aussi les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics et les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	Il s'agit des établissements d'enseignement ou de formation ainsi que les maisons de santé remplissant une mission de service public.
<b>Salles d'art et de spectacles</b>	Il s'agit des espaces dont la vocation principale est d'accueillir des concerts et des spectacles (opéras, théâtres...)
<b>Equipements sportifs</b>	Il s'agit des équipements collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive (gymnase, stade...)
<b>Autres équipements recevant du public</b>	Il s'agit des autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour exercer un culte, pour tenir des réunions publiques...
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
<b>Industrie</b>	Il s'agit de tous les locaux d'activité destinés à accueillir des activités artisanales productives et industrielles.
<b>Entrepôts</b>	Il s'agit de toutes les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
<b>Bureau</b>	Il s'agit de toutes les constructions dédiées au travail tertiaire (administratif, commercial ou financier).
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Il s'agit des constructions de grandes dimensions destinées à l'accueil de public (parc d'attraction, hall d'exposition...)