

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	1AUh
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).
 - Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques à condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique sont autorisés.
- (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. En secteur 1AUh, les constructions doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives ou observer un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.
En secteur 1AUu, 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 30m².

Ils sont limités à une emprise au sol cumulée de 50m² 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 $\frac{1}{4}$ sur sa parcelle.

Pour les constructions à usage de bureaux 1 place par 50m² de Surface de Plancher.

Pour les constructions à usage commercial d'une surface supérieure à 150m², 1 place par 25m² 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 1AU_n.

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.