

COLLECTIVITÉ TERRITORIALE
DE
SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

Pôle Environnement et Cadre de Vie

Gestion Administrative

Séance officielle du mardi 30 septembre 2025

DÉLIBÉRATION N° 170/2025

**ADOPTION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU SCHÉMA TERRITORIAL
D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME**

LE CONSEIL TERRITORIAL DE SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON

- VU** la loi organique n°2007-223 et la loi n°2007-224 du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'Outre-mer
- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales
- VU** la délibération n°154/2021 du 8 juin 2021 adoptant le Code Local de l'Urbanisme
- VU** la délibération n°128/2022 du 15 avril 2022 adoptant le Schéma Territorial d'Aménagement et d'Urbanisme (STAU)
- VU** la délibération n°226/2023 du 26 septembre 2023 adoptant le Programme Territorial de l'Habitat
- VU** la délibération n°35/2024 du 30 janvier 2024 adoptant la modification simplifiée du Schéma Territorial d'Aménagement et d'Urbanisme
- VU** la délibération n°165/2024 du 9 juillet 2024 prescrivant le projet de révision partielle du Schéma Territorial d'Aménagement et d'Urbanisme
- VU** la délibération n°147/2025 du 31 juillet 2025 adoptant la révision partielle du Schéma Territorial d'Aménagement et d'Urbanisme
- VU** la demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réalisation une évaluation environnementale en date du 17 septembre 2025

CONSIDERANT que le projet de modification correspond aux objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

COSNIDERANT que les évolutions réglementaires envisagées ne prévoient pas de changement qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens des dispositions de leur retranscription en droit national

SUR le rapport de son Président

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ
A ADOPTÉ À L'UNANIMITE LA DÉLIBÉRATION DONT LA TENEUR SUIT**

Article 1 : Le Conseil Territorial adopte le projet de modification du STAU ci-annexé.

Article 2 : Le projet de modification du STAU ci-annexé sera transmis aux personnes publiques associées mentionnées à l'article 102 du CLU pour avis.

Article 3 : Le projet de modification du STAU et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, seront mis à disposition du public pendant 1 mois sur le site internet de la Collectivité Territoriale ainsi qu'à l'accueil de la Collectivité à Saint-Pierre et à Miquelon.

Article 4 : La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par la loi et sera transmise au représentant de l'État à Saint-Pierre-et-Miquelon.

Adopté
17 voix pour
0 voix contre
0 abstention
Conseillers élus : 19
Conseillers présents : 11
Conseillers votants : 17

Transmis au Représentant de l'État Le 01/10/2025
Publié le 01/10/2025 ACTE EXÉCUTOIRE

**Le Président,
Bernard BRIAND**

PROCÉDURES DE RECOURS

Si vous estimez que la présente décision est contestable, vous pouvez former :

- soit un **recours gracieux** devant Monsieur le Président du Conseil Territorial – Hôtel du Territoire, Place Monseigneur MAURER, BP 4208, 97500 SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON dans un délai de deux mois suivant sa publication ;

- soit un **recours contentieux** devant le Tribunal administratif de Saint-Pierre-et-Miquelon – Préfecture, Place du Lieutenant-Colonel PIGEAUD, BP 4200, 97500 SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON dans un délai de deux mois suivant sa publication ou la décision de refus suite à un recours gracieux.

Suite à un recours gracieux, le silence gardé pendant plus de deux mois par l'autorité compétente vaut décision de refus.

SCHEMA TERRITORIAL D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME



COLLECTIVITE DE SAINT-
PIERRE ET MIQUELON

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Note de présentation

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil de la Collectivité de Saint-
Pierre et Miquelon

APPROUVÉ LE
__ / __ / 2026

PIÈCE DE LA
MODIFICATION

2

PROCÉDURES ANTÉRIEURES	APPROUVÉE LE
Modification Simplifiée n°2	
Révision Partielle n°1	30 juin 2025
Modification Simplifiée n°1	30 janvier 2024

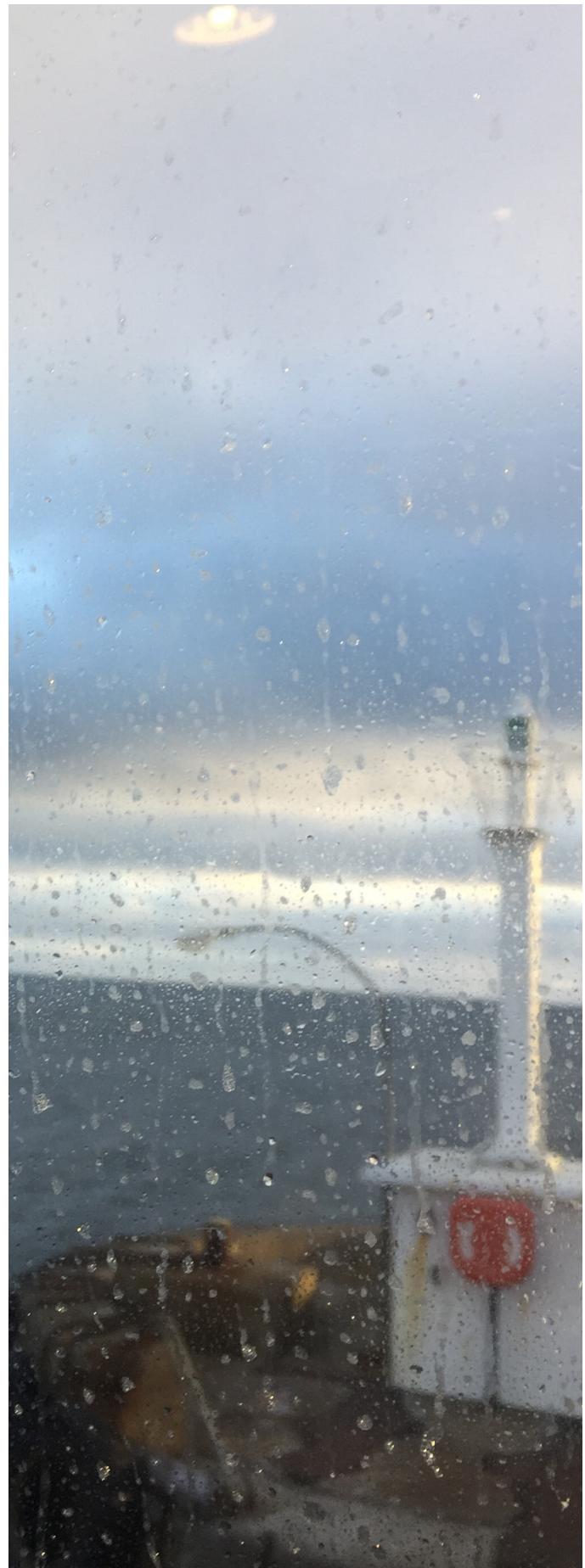
Le Schéma Territorial d'Aménagement et d'Urbanisme (STAU) de Saint-Pierre et Miquelon a été approuvé par délibération du 8 juin 2021.

Le Président de la Collectivité de St-Pierre-et-Miquelon a émis un arrêté en date du 20 septembre 2025 afin de prescrire une modification simplifiée n°2 du Schéma Territorial d'Aménagement et d'Urbanisme (STAU) de St-Pierre et Miquelon, afin de permettre un meilleur stockage de l'énergie et favoriser l'insertion d'énergie renouvelable sur l'archipel mais aussi de faciliter la production de logements en densification. Cela entraîne une évolution des pièces réglementaires sur les communes de St-Pierre et de Miquelon.

La Note de Présentation que constitue ce document expose ainsi le motif d'évolution du STAU et les détails de l'adaptation menée pour répondre à cette modification.

La présente Modification simplifiée n°2 est cadrée par les articles 119 et 127 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'ensemble des graphiques, photographies, et autres illustrations sont produites par Cittanova, sauf mention contraire.



SOMMAIRE

PARTIE A. PRÉAMBULE	P. 7
1] LE CONTEXTE TERRITORIAL	p. 9
2] LE STAU EN VIGUEUR ET LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p. 12
2.1_Le STAU en vigueur	p. 12
2.2_Justification de la procédure de Modification Simplifiée	p. 13
3] RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE	p. 14
3.1_Le Schéma de développement stratégique	p. 14
3.2_Les autres documents de référence	p. 14
PARTIE B. LE POINT VISÉ PAR LA PROCÉDURE	P. 17
1] MOTIF N°1 : INSTALLATION DE STOCKAGE D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE DANS LE BUT DE FAVORISER L'INSTALLATION DE MODE DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE	p. 18
1.1_Objectifs de la Modification	p. 19
1.2_Contenu de la Modification (avant/après)	p. 19
1.3_Eléments contextuels au projet	p. 20
1.4_Description générale du projet	p. 20
1.5_Description technique de la centrale solaire	p. 21
2] MOTIF 2 : CRÉATION D'UN ENSEMBLE STOCKAGE ET LOGEMENTS SPÉCIFIQUES POUR GARANTIR UNE DIVERSITÉ DE LOGEMENTS SUR L'ARCHIPEL	p. 22
1.1_Objectifs de la Modification	p. 22
1.2_Contenu de la Modification (avant/après)	p. 22
1.3_Eléments contextuels au projet	p. 24
1.4_Description générale du projet	p. 24
1.5_Description technique de la centrale solaire	p. 24
PARTIE C. BILAN CHIFFRÉ SUITE À LA MODIFICATION	P. 29
1] BILAN DES SURFACES AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2	p. 30
2] BILAN DES SURFACES APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2	p. 30

The background of the entire page is a high-angle aerial photograph of a landscape. A large, dark, winding body of water, possibly a river or a coastal area, dominates the left side. The surrounding land is a mix of light brown and greenish-yellow tones, suggesting dry grassland or scrub. In the upper right, there are several small, dark blue rectangular areas that could be lakes or ponds. The overall texture is somewhat mottled and organic.

PARTIE

A

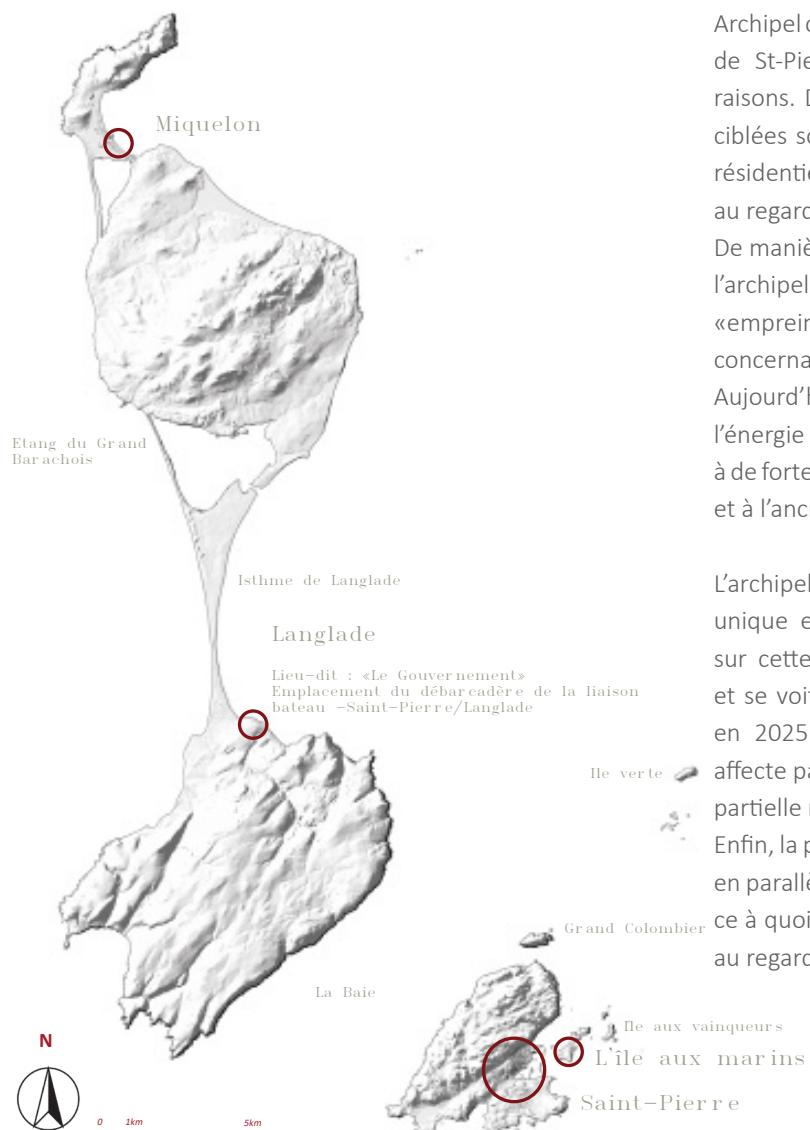
| PRÉAMBULE

1 | LE CONTEXTE TERRITORIAL

Afin de bien cerner les enjeux du territoire, et comprendre les marqueurs qui le définissent, une mise à jour des éléments issus du STAU a été réalisée, à la fois sur le terrain et à partir des bases de données à disposition. Ces éléments et ces différentes approches amènent à éclairer des tendances et des réalités, des chiffres issus des bases INSEE et des marqueurs de développements qui permettent de se projeter dans l'avenir du territoire sur la thématique qui concerne la présente modification.

En effet, la thématique énergétique notamment renouvelable a beaucoup évolué, d'un point de vue réglementaire mais aussi technique, d'où l'importance de faire émerger ici les points clefs de diagnostic territorial pour mieux cerner les évolutions réglementaires à apporter. Plusieurs marqueurs sont à relever :

UN TERRITOIRE FRANÇAIS ISOLÉ ET UNIQUE EN AMÉRIQUE DU NORD



Archipel constitué de 8 îles à 25 km de Terre Neuve, la Collectivité de St-Pierre et Miquelon est unique pour de nombreuses raisons. Dans le cadre de cette modification, les particularités ciblées sont celles de l'autonomie énergétique et du parcours résidentiel sur l'archipel, ainsi que la production de logements au regard des tendances démographiques actuelles.

De manière plus globale, se pose la question de l'autonomie de l'archipel à de nombreux niveaux, notamment dans un contexte «empreint d'incertitudes» (rapport IEDOM 2025), notamment concernant le durcissement des droits de douane américain. Aujourd'hui fortement dépendant des importations concernant l'énergie mais aussi les matériaux (du BTP), l'archipel est exposé à de fortes difficultés d'évolution quant à la transition écologique et à l'ancre local sur le long terme.

L'archipel présente également un cadre de vie et environnemental unique et riche. La politique touristique de l'archipel basée sur cette plus-value ces dernières années portent ses fruits, et se voit atteindre «un niveau inédit» (rapport IEDOM 2025) en 2025. Néanmoins, les effets du changement climatique affecte particulièrement l'archipel et a fait l'objet d'une révision partielle récemment.

Enfin, la politique agricole visant une production locale amorcée en parallèle des travaux du STAU voient progressivement le jour, ce à quoi s'ajoute un secteur halieutique en nette amélioration au regard des décennies précédentes.

PRINCIPAUX ENJEUX GLOBAUX

L'autonomie de l'archipel dans un contexte américain économique et politique incertain

La préservation du cadre de vie et de sa qualité environnemental au regard d'un tourisme qui augmente

Le défi d'une transition écologique dépendante des importations et des effets accrus du changement climatique

UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TOUJOURS PLUS CHER QUI NE FACILITE PAS L'ANCRAGE LOCAL ET LA RE-CHERCHE DE LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE SUR UN TERRITOIRE FINI

La population de St-Pierre et Miquelon atteint les 5819 habitants en 2022 (environ) au profil vieillissant, issu d'un solde naturel négatif quasiment constant depuis 10 ans et un grand nombre de départ des jeunes au moment des études supérieures, pour ne plus revenir par la suite.

En revanche, comme à l'échelle nationale, la taille des ménages continue de diminuer pour atteindre 2.17 personnes par ménage en 2021 entraînant de fait un accroissement du phénomène de décohabitation, accentuant fatalement les difficultés de logements déjà connues et observées depuis l'élaboration du STAU. Si ce dernier a pu faciliter la création d'opération et la qualité urbaine des opérations, les problématiques structurelles de l'habitat restent encore prégnantes.

Ainsi, si la baisse de la population observée pourrait faire entendre à une baisse du besoin en logements, c'est sans compter le phénomène de décohabitation évoqué ci-dessus qui -formulé autrement- induit un besoin en logement croissant pour une population équivalente.

Il est observé une baisse de la taille des grands logements, malgré une représentation encore conséquente et largement majoritaire des grands logements et malgré une baisse du nombre de personnes par ménage. Ce dernier point est fondamental pour la démonstration de l'augmentation du prix de l'immobilier et la complexité de se loger sur l'archipel.
« Au-delà de cette inflation [ndlr : du coût de la construction], le dynamisme de la demande consécutive à la progression du nombre de ménages et l'insuffisance de l'offre ou la décorrélation



de l'offre face à la qualité du bâti a tiré les prix du logement à la hausse.» Rapport IEDOM 2025. Enfin, dernier point soulevé sur la dynamique de production de logements et du coût global du logement, il s'agit des conditions climatiques de l'archipel. En effet, la réfection, les travaux d'isolation sont autant de coût supplémentaire à la construction sur un marché déjà très contraint par les prix de l'importation et des produits inadaptés au contexte.

Sur la thématique du logement, il est ajouté ici la complexité liée à l'accès au logement social, ou toute forme de production de logement spécifique (saisonnier, main d'œuvre...) qui s'est réduit grâce à l'aide mise en œuvre par la Collectivité dans le cadre de son programme territorial de l'habitat. Néanmoins, malgré cette aide, l'offre de logements locatifs aidés reste insuffisante.

Si le défi de modération de la consommation de l'espace et la mise en œuvre du STAU a permis de favoriser la création de logement en densification, c'est aussi grâce à la mise en place d'aides dirigées en ce sens, en favorisant la rénovation, la réhabilitation de logements anciens. En effet, le défi de préservation de la qualité du tissu urbain patrimonial mais aussi de l'environnement et du cadre de vie sont des enjeux notoires pour l'archipel.

PRINCIPAUX ENJEUX LIÉS À L'HABITAT

La construction de nouveaux logements, et préférentiellement de nouveaux produits permettant de diversifier l'offre et répondre à un double enjeux : la diversité des besoins dans le parcours résidentiel, l'inflation de l'immobilier
 La poursuite d'un accompagnement de la densification ou de l'optimisation des espaces déjà urbanisés
 L'adaptation du parc de logements aux enjeux du réchauffement climatique.

UNE DÉPENDANCE TOTALE AUX HYDROCARBURES

Aujourd’hui, la production d’énergie primaire de l’archipel provient exclusivement des importations d’hydrocarbures nord américain.

Cette mono-production / consommation date de 2014, année de l’arrêt de la production éolienne sur la commune de Miquelon (dix éoliennes équivalent à 600 kW de puissance).

Les postes de consommation en 2024 :

- » à 78 % la consommation d’hydrocarbures est dédiée à la production électrique globale de l’archipel, le chauffage
- » consommation des véhicules et des navires.

La présence d’un réseau de chaleur urbain sur St-Pierre a permis de faire diminuer de 3.4% en 10 ans (2014/2024) l’importation des ressources énergétiques primaires. Le réchauffement des conditions climatiques sont une corrélaire non négligeable. En effet, la consommation de chauffage a également diminué.

La réduction de la consommation énergétique :

- » passe l’accord cadre de maîtrise de la demande en énergie renouvelé par EDF et la Collectivité Territoriale renouvelé pour la période 2025-2028
- » passe par la mise en action des travaux de rénovation énergétique des bâtiments, politique pédagogique
- » passe par les aides à la rénovation et à la réhabilitation de logements anciens (EDF / CT / DTAM) sur 2024-2027.
- » essentiellement par l’économie d’énergie.

La production est issue de centrale thermique diesel sur St-Pierre et sur Miquelon et exploitée par EDF-SEI.

En 2024, la puissance installée s’élève à 21 MW sur St-Pierre et 5.2 MW sur Miquelon.



PRINCIPAUX ENJEUX LIES À L’ENERGIE

L’économie d’énergie générale mais aussi par la rénovation du parc et la limite de l’extension de l’urbanisation

Une diversité des sources d’approvisionnement et de production

Une montée en puissance des productions issue des sources renouvelables

Augmenter les capacités de stockage pour limiter la dépendance aux situations de crise

2 | LE STAU EN VIGUEUR ET LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

2.1 | LE STAU EN VIGUEUR

La Collectivité de Saint-Pierre et Miquelon dispose d'un Schema Territorial d'Aménagement (STAU) approuvé le 8 juin 2021 et a fait l'objet de plusieurs évolutions (modification et révision partielle).

Ce document se démarque dans la recherche d'une planification nouvelle à l'échelle de l'archipel sur un territoire isolé, insulaire et exposés à des conditions climatiques particulières et subissant les effets du changement climatique.

Du diagnostic découle donc des enjeux dessinant naturellement des axes de développement qui sont la colonne vertébrale du DOOS et du PADD, les deux feuilles de route du projet de territoire en termes d'aménagement du territoire.

UN PROJET GLOBAL

ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ARCHIPEL EN AFFIRMANT
UNE IDENTITE LOCALE LIÉE À L'INSULARITÉ D'UN TERRITOIRE
FRANCAIS EN AMERIQUE DU NORD

- AXE 1 - UNE ÉCONOMIE LOCALE ATTRACTIVE POUR UN RAYONNEMENT RÉGIONAL ET INTERNATIONAL.
- AXE 2 - AGIR POUR PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET MAINTENIR LE CADRE DE VIE CARACTÉRISTIQUE DE L'ARCHIPEL, AFIN DE L'INTÉGRER À UNE ÉCONOMIE DURABLE.
- AXE 3 - DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT ATTRACTIVE ET DIVERSIFIÉE RESPECTUEUSE DU PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL LOCAL.

A la lecture des grands axes du PADD, il s'avère assez clairement que la volonté de limiter la dépendance aux hydrocarbures entre dans l'axe pour des raisons évidentes de préservation de l'environnement global mais également pour assurer un cadre de vie de qualité sur l'archipel.

Le second point de modification présenté ci-après visant la création de logements au sein du tissu urbain, entre pleinement dans l'axe 3. Il s'agit d'un enjeu central du STAU mais d'abord pour l'archipel.

2.2 | JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Par arrêté en date du 20 Septembre 2025, le Conseil territorial de la Collectivité de St-Pierre et Miquelon a prescrit la modification simplifiée n°2 du STAU, afin d'adapter le document d'urbanisme aux besoins évolutifs du territoire.

Plus précisément, il s'agit de rendre possible deux nouveaux sites de stockage de batterie en vue de production d'énergie renouvelable sur la commune de St-Pierre et la commune

D'après l'article L127 et suivants du Code de l'Urbanisme, « *Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article 124, le projet de modification peut faire l'objet d'une modification simplifiée.* :

[*les autres cas mentionnés à l'article 124*]

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

article 128 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées à l'article 102 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de la Collectivité Territoriale prévu à l'article 101 et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un STAU n'intéresse que certaines communes dont le territoire est inclus dans le périmètre du schéma, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président du Conseil Territorial en présente le bilan devant l'organe délibérant de la Collectivité Territoriale, qui en délibère et adopte le projet, le cas échéant modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées lors de la mise à disposition.»

L'évolution souhaitée vise deux sujets

- » l'accompagnement de stockages batterie liés au développement des énergies renouvelables sur deux secteurs ciblés.
- » la modification réduite des règles d'implantations afin de permettre la réalisation d'une opération de

de Miquelon. Il s'agit également de faire évoluer les règles d'implantation rue du Roulier en zone Ueg dédiée principalement aux équipements afin de permettre la réalisation de logements spécifiques.

logements spécifiques en zone urbaine.

Ces deux modifications n'ont pas pour objet de majorer les possibilités de construction de plus de 20%. Elles relèvent donc de la procédure décrite à l'article L127 du Code de l'Urbanisme, correspondant à une modification du STAU dite « simplifiée », qui fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées puis sera mis à disposition du public, avant d'être approuvé en Conseil territorial.

En application de l'article R104-12 du Code de l'Urbanisme, la Mrae a été saisie afin de savoir si le projet doit faire l'objet ou non d'une évaluation. Le dossier ci-dessous s'attache à montrer que cette procédure n'implique pas d'incidence avérée sur les paysages et les sols.

3 | RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

3.1 | LE SCHEMA DE DEVELOPPEMENT STRATEGIQUE

Le territoire est concerné par un SDS et pour lequel le STAU est une réponse à l'un des axes développés. Aucun lien de compatibilité ou de conformité ne lui est associé, néanmoins, s'agissant du premier document global de stratégie global, il a permis de faire émerger la politique de planification que connaît l'archipel aujourd'hui.

Il a donné un cadre de référence collectif sur l'ensemble des politiques territoriales sur la période 2010-2030.

Pour rappel les 5 axes étaient les suivants :

- » Axe 1 : Attractivité de l'Archipel pour les investisseurs
- » Axe 2 : Tourisme Durable et Desserte Maritime
- » Axe 3 : Culture et Développement
- » Axe 4 : Energie Durable
- » Axe 5 : Stratégie d'Innovation et Expérimentations Territoriales

Le STAU est venu décliné un large panel des objectifs du SDS, qui font encore références aujourd'hui.



3.2 | LES AUTRES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

LE PTH : PROGRAMME TERRITORIAL DE L'HABITAT



La Collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon a déployé une stratégie territoriale pour répondre aux défis du logement sur l'archipel.

Adopté en septembre 2023, le Programme Territorial de l'Habitat (PTH) fixe un cap à l'horizon 2030. Il prévoit la construction de 96 logements, dont 77 à Saint-Pierre, et le développement d'un parc locatif plus équilibré, favorisant l'accès au logement social et intermédiaire. Cette approche se veut inclusive et structurée, en phase avec les réalités locales.

Le projet de modification 2 entre pleinement dans les objectifs du PTH, notamment à travers sa programmation.

L'objectif du PTH est de rendre l'archipel plus attractif, plus durable et mieux adapté aux parcours de vie de ses habitants et nouveaux arrivants.

LA PPE : PROGRAMMATION PLURIANNUELLE DE L'ÉNERGIE

La PPE constitue le document de référence concernant le volet énergétique de l'archipel puisqu'il n'existe pas de schéma régional climat air énergie (SRCAE) ou d'équivalent sous forme de schéma ou plan à Saint-Pierre-et-Miquelon. La PPE de Saint-Pierre-et-Miquelon a été adoptée par décret le 3 octobre 2023 en concertation avec les acteurs du territoire, notamment EDF, la DTAM et les collectivités (source Rapport annuel IEDOM

2024).

«Le premier objectif chiffré de la PPE est de réduire la consommation d'énergie de 108 GWh en 2023 et de 216 GWh en 2028 par rapport à la consommation de l'année 2015.

Parallèlement, des objectifs chiffrés ont été fixés pour développer la production électrique à partir de l'énergie éolienne. Le document stratégique fixe ainsi une cible de puissance installée

de 4 MW à Saint-Pierre et de 2 MW à Miquelon en 2023 puis de 6 MW à Saint-Pierre d'ici à 2028»(source Rapport annuel IEDOM 2024).

. Le motif 1 de la présente modification est directement lié à la PPE.

LE CONTRAT DE CONVERGENCE ET DE TRANSFORMATION

«Le Contrat de convergence et de transformation État-Collectivité 2024-2027, tel qu'adopté par la Collectivité territoriale, comporte un axe relatif à l'énergie dont l'enveloppe s'élève à 5,3 millions d'euros. Ces fonds doivent permettre de créer un observatoire des énergies, de promouvoir un mode de vie plus économique en énergie à travers la rénovation énergétique des bâtiments et des logements et de mettre en œuvre les projets de développement des énergies renouvelables définis dans la PPE au travers l'installation de parcs éoliens.» (source Rapport annuel IEDOM 2024).



PARTIE

B

LE POINT VISÉ PAR LA PROCÉDURE

1 | MOTIF 1 : INSTALLATION DE STOCKAGE D'ENERGIE ÉLECTRIQUE DANS LE BUT DE FAVORISER L'INSTALLATION DE MODE DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

1.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

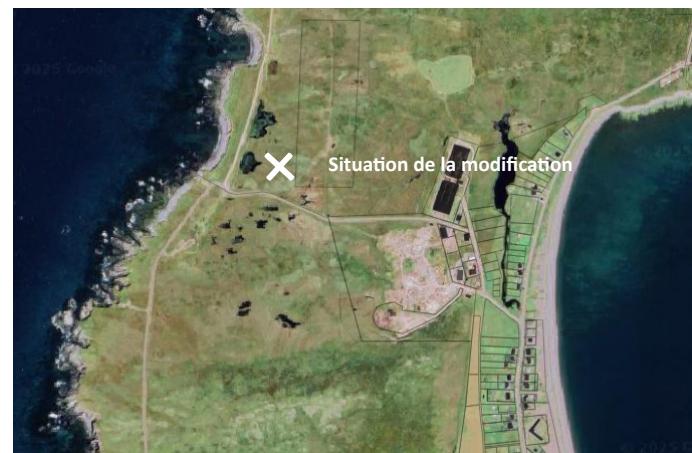
Ce motif d'évolution du document poursuit plusieurs objectifs :

- » permettre le développement des modes de production d'énergie renouvelable sur l'archipel
- » limiter la dépendance totale actuelle de l'archipel sur son autonomie énergétique
- » permettre le stockage de l'énergie au plus près des sources de production

Ce projet concerne à la fois la commune de Saint-Pierre et la commune de Miquelon.

Le volet réglementaire dédié aujourd'hui aux énergies renouvelables et l'ambition développée par la France en matière d'énergie renouvelable a entraîné des évolutions réglementaires que le STAU n'a pas nécessairement pu connaître lors de son élaboration.

Ainsi, les « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » constituent la sous destination permettant l'installation des locaux techniques attachés à un mode de production d'énergie renouvelable (*les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques*). Cette sous-destination recouvre d'autres aspects et typologie d'activité, néanmoins dans le cadre de cette modification, c'est ce point qui la concerne.



1.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION AVANT/APRÈS

La modification simplifiée n°2 entraîne la création d'un sous-secteur N et complémentaire à la zone Ne (dédiée à l'éolien), afin de dédier un sous-secteur permettant le développement des énergies renouvelables par la constructions de locaux techniques leur permettant de se déployer. Il s'agit donc de la création d'un sous secteur Nenr qui reste très proche de la zone N mais qui ne revêt pas d'enjeux environnementaux contradictoires avec la construction de ces locaux techniques.

Ce sous-secteur concerne à la fois une surface de :

- » 0.79 ha sur la commune de St-Pierre, concernant une partie de la parcelle SBL0060 sur l'emprise de la centrale électrique en 2015.
- » 1 ha sur la commune de Miquelon en proximité immédiate de la zone prévue à la production éolienne

▼ Extrait du règlement graphique du STAU approuvé (St-Pierre)



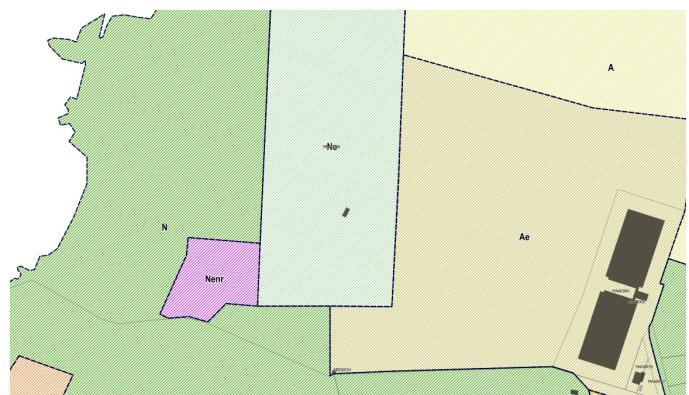
Projet du règlement graphique du STAU modifié (St-Pierre) ▼



▼ Extrait du règlement graphique du STAU approuvé (Miquelon)



Projet du règlement graphique du STAU modifié (Miquelon) ▼



Au niveau du règlement écrit, le chapitre 1 des usages et destination ont été modifiées.

Cette seule évolution réglementaire permet à la fois de mettre à jour la zone Ne dont la destination des éoliennes n'aurait pas été possible mais aussi de créer la zone Nenr afin de permettre

la mise en oeuvre technique des zones de productions Enr . En effet, les évolutions réglementaires concernant les énergies renouvelables couplées aux évolutions technologiques, mais surtout à la précision des projets portés par EDF permettent aujourd'hui d'adapter le STAU aux réels besoins.

CHAPITRE 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

▼ Extrait du règlement écrit du STAU approuvé

Equipements d' intérêt collectif et services publics	N	Nd	Nc	NI	Ns	Na	Ne	Nv
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

▼ Projet du règlement écrit du STAU modifié

Equipements d' intérêt collectif et services publics	N	Nd	Nc	NI	Ns	Na	Ne	Nenr	Nv
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	V* (1)	X	X	X	X	X	X	X
Etablissements d'enseignement	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	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	V	V	X
Etablissements de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X	X	X

1.3 | ELEMENT CONTEXTUEL AU PROJET

Afin de contextualisé davantage ce projet porté par EDF, il est essentiel de souligner quelques points cadres.

Sur l'historique du projet

Les deux sites ciblés sont en lien direct avec un projet de production énergétique déjà existant.

Dans le cas de St-Pierre, la centrale est active depuis de nombreuses années et la surface ciblée fait partie intégrante du site de production. Il n'est néanmoins pas bâti d'où le zonage N dans le projet de STAU.

Dans le cas de Miquelon, le secteur d'implantation originel des éoliennes est à proximité immédiate (en continuité). Si ce secteur a connu des aléas techniques et politiques, il reste néanmoins stratégique dans la production d'enr, d'où les besoins techniques que la zone Nenr pourra accueillir.

Les deux sites ciblés sont en cours d'étude d'avant projet sommaire.

Sur le contexte réglementaire

Ces deux sites sont aujourd'hui en zone N car non bâti et sans projet lors de l'élaboration du STAU.

Pour rappel du cadre, pour les départements d'outre-mer, la loi réaffirme les objectifs nationaux d'autonomie énergétique à l'horizon 2030 et d'intégration de 50 % d'énergie renouvelable dans le bilan d'énergie final en 2020. La déclinaison locale de cette loi est assurée à travers la programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE). Celle-ci précise les objectifs de la politique énergétique, identifie les enjeux et les risques et oriente les travaux des acteurs publics.

De plus, le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs du SDS, dans son axe 4 qui dédie un axe complet à ce sujet.



1.4 | DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET

Le projet revient à réaliser un espace de stockage de l'énergie (batterie) au plus près des sources de production de celle-ci.

Techniquement, le stockage de l'électricité doit se faire au plus près :

- du poste source (à SPM, ce sont les centrales électriques). À Saint-Pierre, c'est cette option qui est privilégiée ; à Miquelon ce n'est pas possible d'où le fait d'installer le stockage sous forme de batterie.

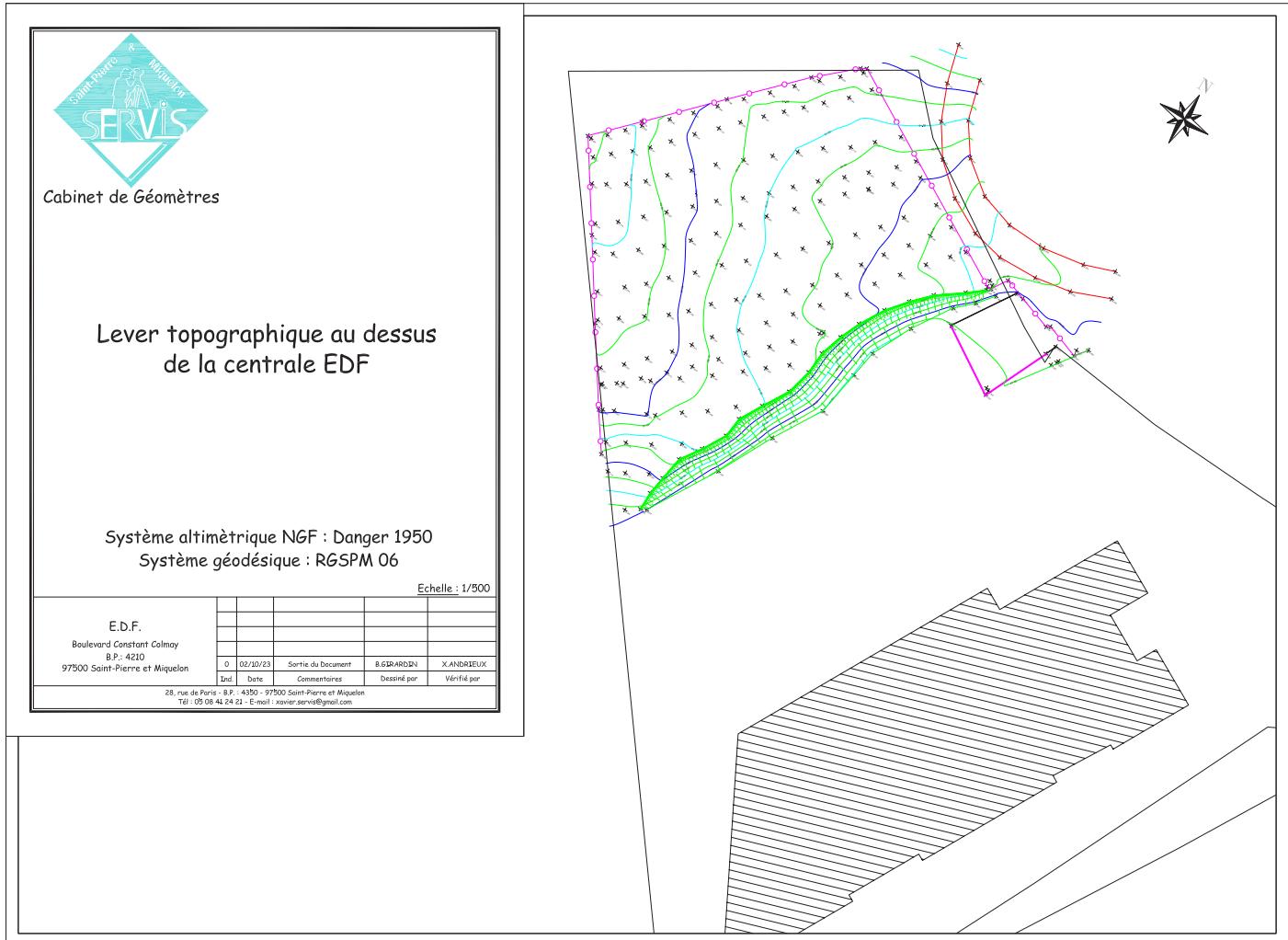
- du moyen de production, c'est l'option privilégiée à Miquelon pour le futur parc éolien. La parcelle MBA0038 est la seule qui est zonée de sorte à pouvoir accueillir un parc éolien.

Concernant la rénovation des moyens de production à Miquelon, EDF a déposé une demande de permis de construire pour réaménager le site actuel en tenant compte des enjeux de résilience imposés par le PPRL.



1.5 | DESCRIPTION TECHNIQUE DU PROJET

A ce jour seul le lever topographique au dessus de la centrale EDF sur St-Pierre a été réalisé. Les études paysagères sont en cours.



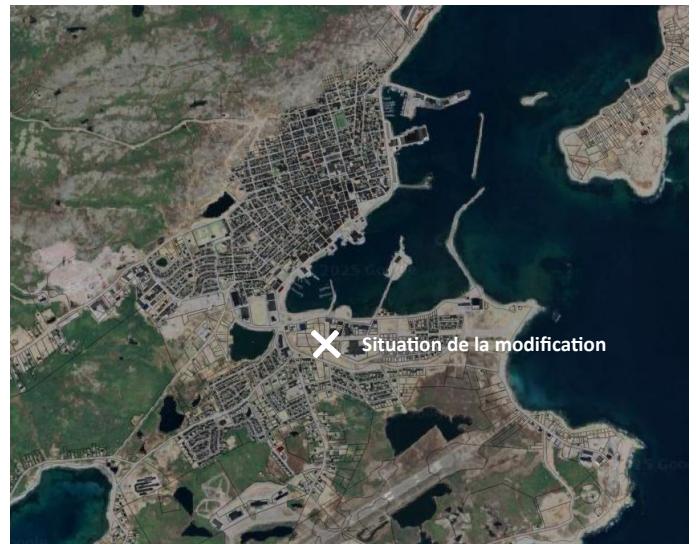
2 | MOTIF 2 : CRÉATION D'UN ENSEMBLE STOCKAGE ET LOGEMENTS SPÉCIFIQUES POUR GARANTIR UNE DIVERSITÉ DE LOGEMENTS SUR L'ARCHIPEL

2.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Ce motif d'évolution du document poursuit plusieurs objectifs :

- » un stockage de matériau d'une activité existante dédiée aux métiers du BTP (matériaux et équipements)
- » un stockage de matériau d'une activité existante dédiée à l'innovation dans le domaine de la rénovation énergétique des bâtiments
- » la production de logements dédiée à l'accueil d'une main d'oeuvre spécialisée et parfois saisonnière
- » la production de logements sous forme locative qui est une offre attendue dans le cadre du PTH

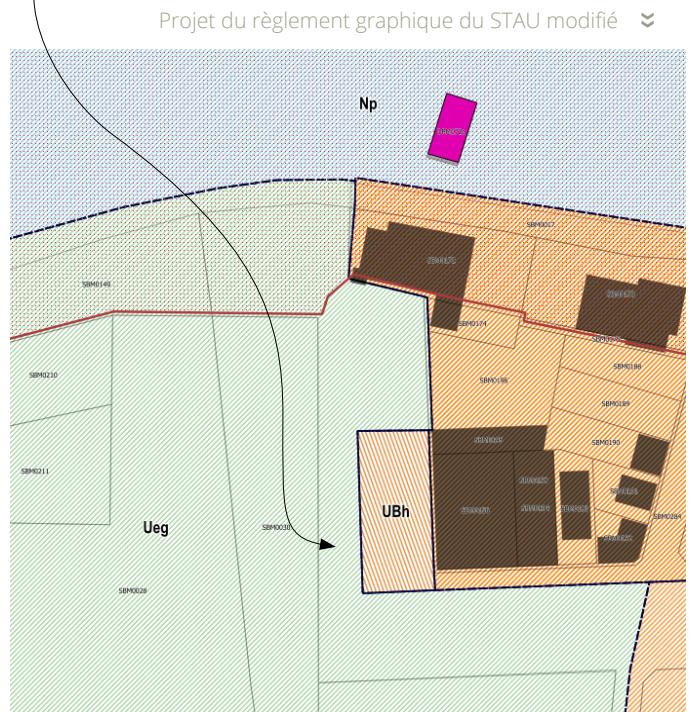
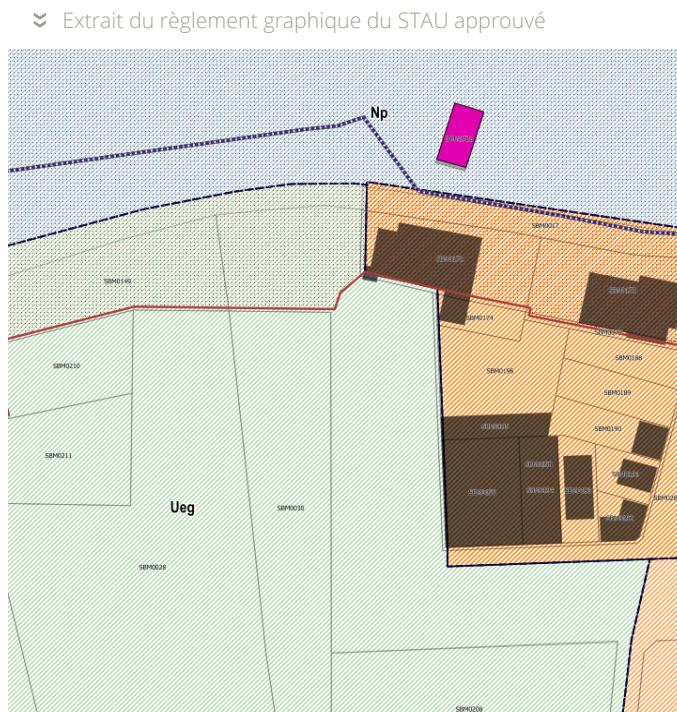
Ce projet entend s'implanter sur la commune de St-Pierre au niveau du Quartier des Graves en zone UEg actuelle et à l'interface d'une zone résidentielle déjà bâtie.



2.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION AVANT/APRÈS

La modification simplifiée n°2 entraîne la création d'un sous-secteur à la zone UB, du fait du cas très particulier de l'opération et sa localisation en interface entre une zone résidentielle, une proximité d'équipements et la zone d'activité des Graves. Il s'agit donc de la création d'un sous secteur UBh.

Ce sous-secteur concerne uniquement une emprise de 1600 m² au sein de la parcelle SBM0284.



Au niveau du règlement écrit, le chapitre 1 des usages et destination ainsi que le chapitre 2 des caractéristiques urbaines concernant l'emprise au sol ont été modifiées.
Ces deux seules évolutions ont été reprises. En effet, ce nouveau projet à l'interface de trois espaces aux usages différents

répond à des enjeux en lien avec ces trois zonages : proximité d'équipements, production de logements et stockage de matériaux (sans activité), sans pour autant pouvoir être intégré à l'un des zonages à proximité.

CHAPITRE 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

» Extrait du règlement écrit du STAU approuvé

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	UB	UBe
Industrie	X	X
Entrepôt	X	X
Bureau	V	X
Centre de congrès et d'exposition	V	X

- (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.

» Projet du règlement écrit du STAU modifié

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	UB	UBh	UBe
Industrie	X	X	X
Entrepôt	X	V*	X
Bureau	V	V	X
Centre de congrès et d'exposition	V	V	X

- (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.
- (4)- A condition d'être réservé à un usage de stockage et d'être intégré au volume principal autorisé dans la zone.

CHAPITRE 2-CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

» Extrait du règlement écrit du STAU approuvé

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UB :

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.

» Projet du règlement écrit du STAU modifié

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UB :

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.

Dans le sous-secteur UBh :

L'emprise au sol n'est pas réglementée.



2.3 | ELEMENT CONTEXTUEL AU PROJET

Afin de contextualisé davantage ce projet porté par l'entreprise SCI DRANS, il est essentiel de souligner quelques points cadres.

Sur l'historique du projet

Le site a été choisi en raison de sa localisation à l'interface de trois sites aux usages connexes mais aussi du fait de la raréfaction des opportunité de terrains disponibles pour ce type d'opération.

Le terrain est utilisé pour le stockage des matériaux de l'entreprise depuis plusieurs années déjà et est déjà artificialisé et ne présente aucun enjeu environnemental.

Sur le contexte réglementaire

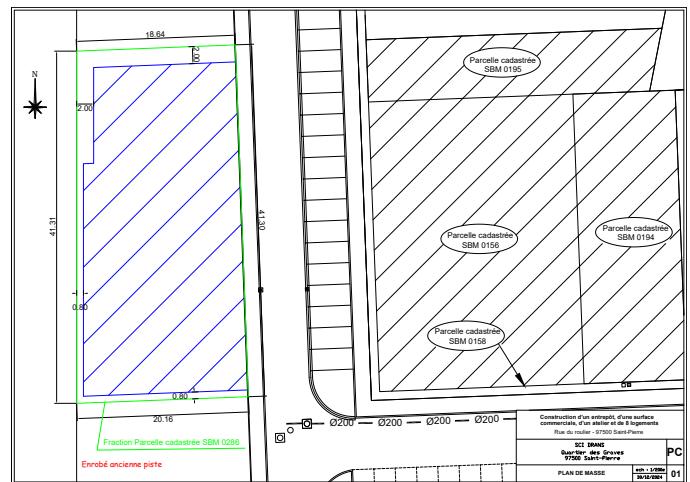
Ce projet est classé en zone UEg, à vocation d'accueil d'activité économique, et qui autorise l'implantation de services et d'hébergements liés à la santé, donc le projet répond déjà en partie aux besoins et enjeux de la zone. De plus, le projet porté sur la commune s'inscrit pleinement dans les objectifs du PTH - qui vise à :

- favoriser une offre locative temporaire pour répondre à la demande en logement des travailleurs saisonniers entre autres.

▼ Point de vue direction nord du site



▼ Point de vue direction sud ouest du site



↗ Plan masse du projet localisation de la parcelle



2.4 | DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET

Le projet de l'opération de stockage et de logements occupera uniquement le périmètre de la parcelle acquise par le porteur de projet de 700m² définit par le futur sous secteur UBh.

1) Le programme

Le programme prévisionnel du projet est constitué de : 8 logements locatifs privés

- » un espace de stockage couvert à destination de matériaux BTP et d'équipement de chantier ((engins roulants, remorques de chantiers, échafaudages...))
- » un espace de stockage de matériaux BTP d'innovation

Il s'agit d'un seul et même bâtiment dont le descriptif suivant est bien avancé. En effet, le projet a pu être largement affiné pendant la dernière année. L'activité actuelle est aujourd'hui ralentie au regard de l'absence de stockage plus sécurisé et d'hébergement facilitant l'accueil de main d'oeuvre spécialisée sur l'archipel.

2.5 | DESCRIPTION TECHNIQUE DU PROJET

A ce stade, le niveau de définition du projet est bien avancé, néanmoins ce ne sont pas les plans qui ont guidé la modification telle que proposée. En effet, les plans définitifs doivent se conformer aux attendus de la Collectivité. Pour autant, l'avancement du projet a permis d'intégrer une évolution réglementaire nécessaire. Si aujourd'hui le périmètre du sous-secteur répond clairement au développement souhaité sur l'archipel, il est aujourd'hui cantonné à ce projet. En effet, l'évolution du secteur est prévu de longue date et pourra faire l'objet à termes de nouvelles précisions, à condition toutefois de respecter les ambitions de l'archipel et les intentions du STAU sur ce secteur.

Les pages suivantes permettent une projection du projet, qui pourra évoluer à la marge dans sa proposition finale pour être conforme en tous points au règlement écrit.

Les planches suivantes permettent de visualiser

- » Plan masse
- » Vue de dessus RDC
- » Vue de dessus R+1
- » Vue de dessus R+2
- » Façade Est Ouest
- » Façade Nord Sud
- » Coupe

2) Le porteur de projet

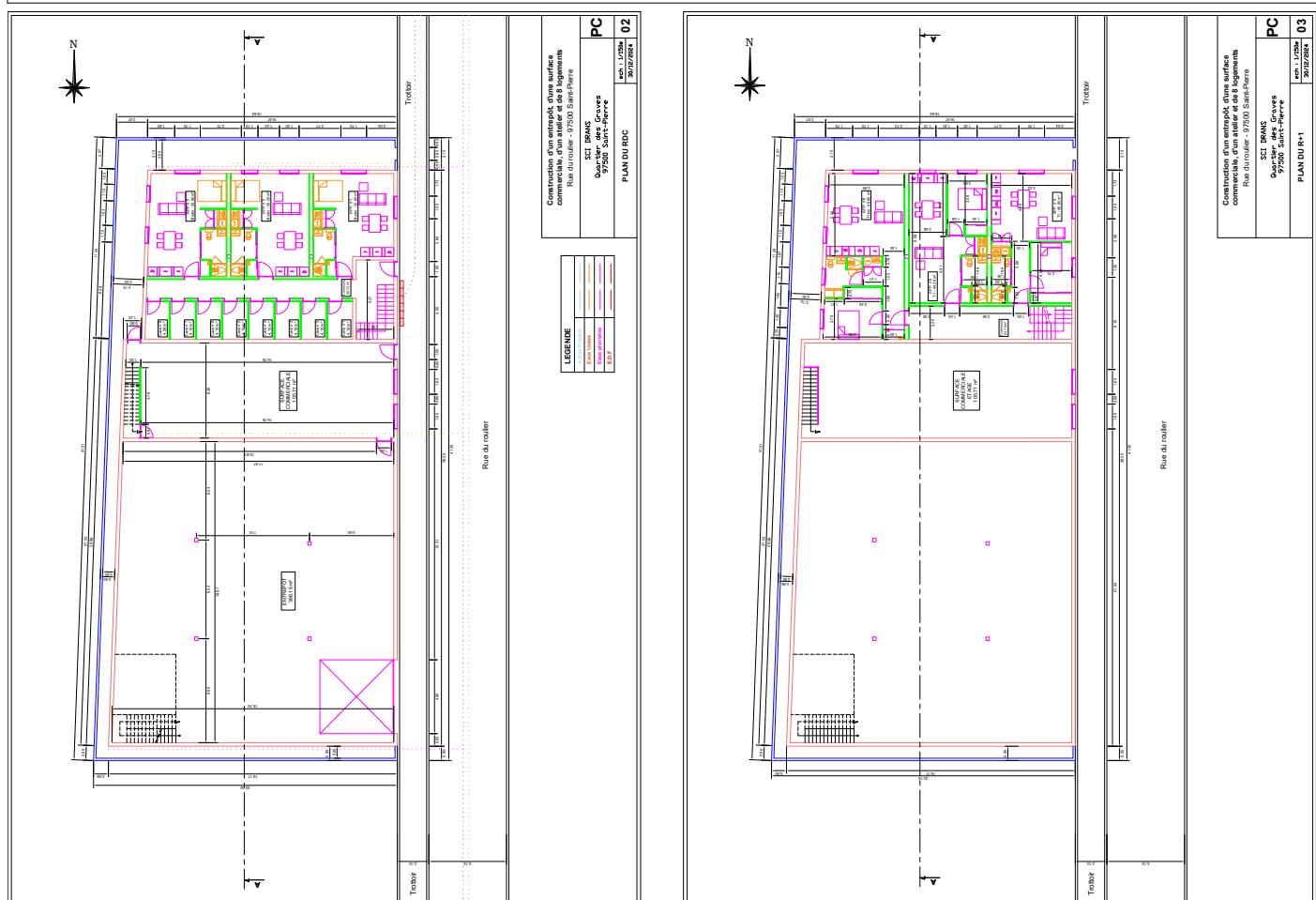
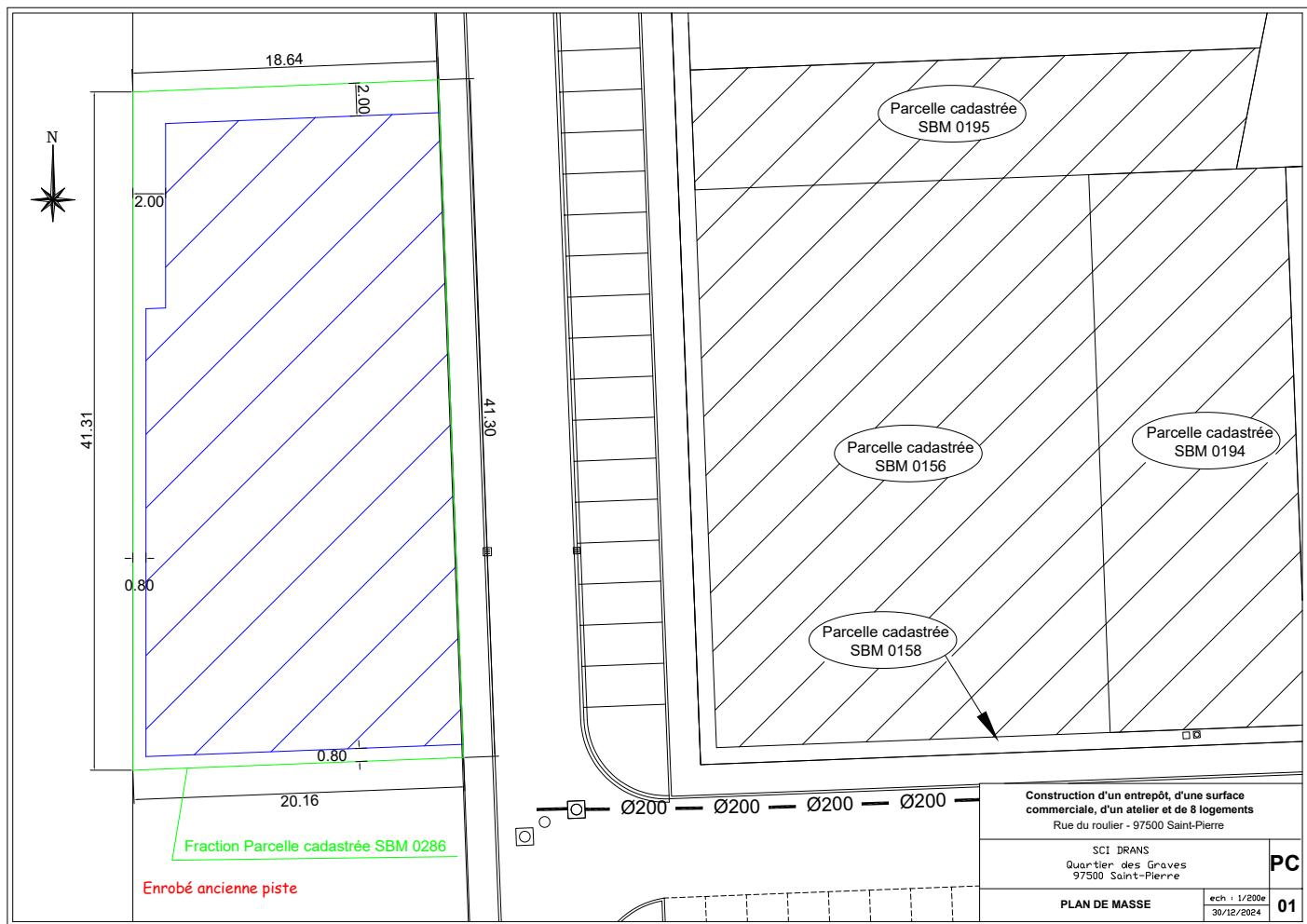
Le porteur de projet est la société SCI DRANS, Habitat Confort se place en qualité d'importateur d'Europe et Canada, (par défaut et obligation du Canada) sans limite (sauf alimentaire).

Tous leurs approvisionnements, d'EUROPE se font par conteneurs 40' HC personnalisées et en LCL du Canada par obligation.

Habitat conforme SPM est distributeur de grandes marques Européennes dont les fournisseurs sectionnés proposent des produits haut de gamme et surtout conformes aux normes RT2020 et RE2020, ils sont partenaires PREMIUM des menuiseries extérieures OKNOPLAST de POLOGNE etc.

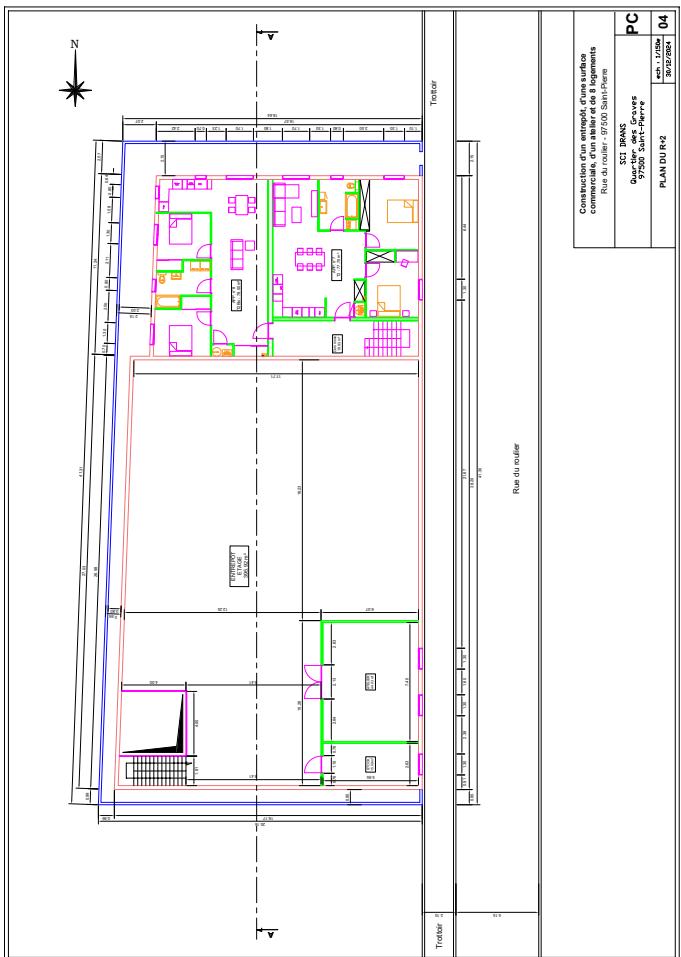
Sur l'archipel, ils permettent d'offrir des gammes de produit de construction passive ou en rénovation énergétique.

▼ Plan masse

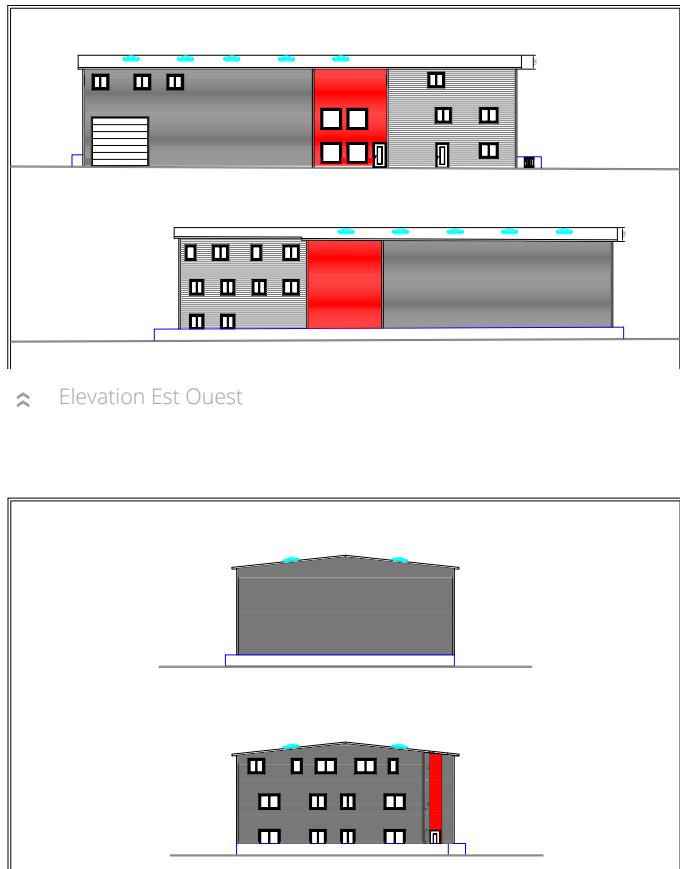


» Plan RDC

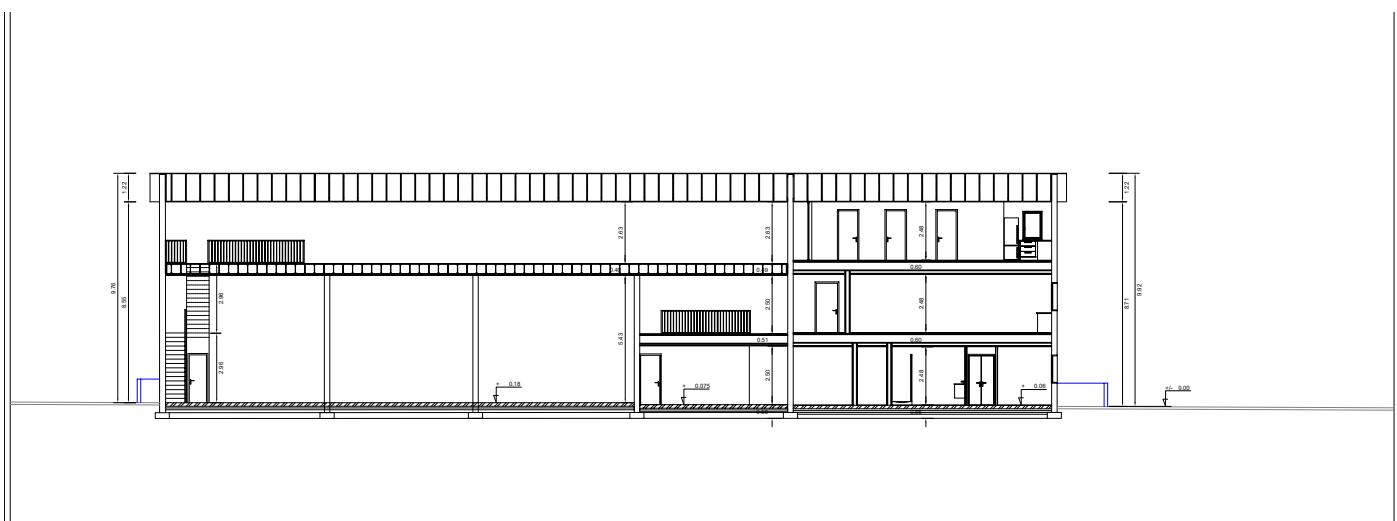
» Plan R+1



Plan R+2



Elevation Nord Sud



 Coupe

PARTIE

C

BILAN CHIFFRÉ SUITE À LA MODIFICATION



1 | BILAN DES SURFACES AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

<i>Libellé de la zone</i>	<i>Superficie en hectares</i>
ZONES URBAINES	
UA	21,98
UB	67,66
UBe	4
UC	53,35
UCa	44,84
UCn	123,44
UCp	1,62
UE	19,75
UEg	3,67
Uep	15,6
TOTAL urbaines	355,91
ZONES À URBANISER	
1AUh	6,64
1AUe	9,44
1AUu	4,3
1AUm	2,89
TOTAL à urbaniser	23,27
ZONES AGRICOLES	
A	2579,09
Ac	17,96
Ae	113,34
Aj	18,22
TOTAL agricoles	2728,61
ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	
N	16689,6
Na	104,44
Nc	29,09
Nd	26,46
Nd1	2,74
Nd2	5,84
Nd3	3,11
Ne	43,7
Nim	58,56
NI	16,49
Np	486,16
Ns	5,66
Nv	23,81
TOTAL naturelles	17495,65
TOTAL STAU	20603,44

2 | BILAN DES SURFACES APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

<i>Libellé de la zone</i>	<i>Superficie en hectares</i>
ZONES URBAINES	
UA	21,98
UB	(- 1626 m ²) 67,5
UBe	4
Ubh	(+ 1626 m ²) 0,16
UC	53,35
UCa	44,84
UCn	123,44
UCp	1,62
UE	19,75
UEg	3,67
Uep	15,6
TOTAL urbaines	355.91
ZONES À URBANISER	
1AUh	6,64
1AUe	9,44
1AUn	4,3
1AUm	2,89
TOTAL à urbaniser	23.27
ZONES AGRICOLES	
A	2579,09
Ac	17,96
Ae	113,34
Aj	18,22
TOTAL agricoles	2728.61
ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	
N	(- 1.79 ha) 16687.81
Na	104,44
Nc	29,09
Nd	26,46
Nd1	2,74
Nd2	5,84
Nd3	3,11
Ne	43,7
Nenr	(+ 1.79ha) 1.79
Nim	58,56
NI	16,49
Np	486,16
Ns	5,66
Nv	23,81
TOTAL naturelles	17495.65
TOTAL STAU	20603,44



â

74, boulevard de la Prairie au Duc
44200 NANTES

02 40 08 03 80
www.cittanova.fr

COLLECTIVITÉ TERRITORIALE
DE
SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON
=====

Pôle Environnement et Cadre de Vie
=====

Gestion Administrative

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

Séance officielle du mardi 30 septembre 2025

RAPPORT AU CONSEIL TERRITORIAL

**ADOPTION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU SCHÉMA TERRITORIAL
D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME**

Suite à la mise en application du Schéma Territorial d'Aménagement et d'Urbanisme (STAU) depuis le 15 avril 2022 (délibération n° 128-2022) et la modification simplifiée du 30 janvier 2024 (délibération n°35-2024), il apparaît que des ajustements réglementaires mineurs, en cohérence avec des enjeux stratégiques, doivent être effectués.

Le projet de modification du STAU ci-annexé est conforme à l'article 119 du Code Local de l'Urbanisme (CLU) adopté le 8 juin 2021 (délibération 154-2021) : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article 114, le STAU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la Collectivité Territoriale décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation. » ainsi qu'à l'article 127: « Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article 124, le projet de modification peut faire l'objet d'une modification simplifiée (...) »

La procédure de modification simplifiée prévoit une notification du projet de modification aux personnes publiques associées (art 102 du CLU) avant sa mise à disposition du public pendant 1 mois. A l'issue de la mise à disposition du public, la délibération portant modification du STAU sera présentée à l'organe délibérant de la Collectivité Territoriale.

Cette modification porte sur des enjeux relatifs à la transition énergétique du territoire et au développement de l'habitat. L'évolution souhaitée vise deux sujets :

- L'accompagnement de stockage de batteries liés au développement des énergies renouvelables sur deux secteurs ciblés
- La modification réduite des règles d'implantations afin de permettre la réalisation d'une opération de logements spécifiques en zone urbaine.

Tel est l'objet de la présente délibération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**Le Président,
Bernard BRIAND**