

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	V* (14)	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 :

- Les ouvrages, installations 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 autorisées.
- 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.

- 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.
- (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 30m² 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 et pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques.
- (11)- Sont autorisées les installations de type serres dont l'emprise est limitée à une surface de 1000m².
- (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 autorisée.
- (14)- Seuls les aménagements liés et nécessaires à l'activité et à la pratique du tir dans la zone sont autorisés à condition que l'activité soit existante à la date d'approbation du STAU.

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 100m².

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 30m² 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 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

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.