

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

		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.
 - 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)-** 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.