

-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.
- 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)- Dans la limite de 200 m² 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 20m².

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.