

-ZONE UB-

Caractère et vocation de la zone

La zone **UB** correspond aux premières extensions périphériques historiques de Saint-Pierre et de Miquelon. Elle est constituée par un tissu urbain comprenant essentiellement des logements individuels et des maisons de ville, généralement sans commerces en rez-de-chaussée. Les bâtiments sont construits soit à l'alignement des voiries, soit avec un retrait variable mais modeste. Les constructions ne sont la plupart du temps pas implantées en front continu, mais avec un petit espace entre chacune. Elles comportent un étage sur rez-de-chaussée, et souvent un étage supplémentaire sous combles avec lucarnes. A Saint-Pierre, la zone UB à proximité du centre-ville (zone UA) prend des caractéristiques plus faubouriennes (plus de densité, plus de hauteur, et plus de bâtiments à valeur patrimoniale à préserver) A part quelques dents creuses, les opportunités de construction sont situées en cœur d'îlot et nécessiteraient la remobilisation d'un grand nombre de parcelles (arrière-cours).

Elle comprend un secteur **UBe** qui recouvre un quartier en transition de l'activité et l'équipement public vers le logement, à Miquelon.

CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UB//ARTICLE 1 – CONDITIONS D’OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Au sein de la zone UB :

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.

		UB	UBe
Habitation	Logement	V	V
	Hébergement	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (1,2)	V* (1,2)
	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	V
	Autres équipements recevant du public	V	X
Autres activités des secteurs secondaires ou	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	V	X
	Centre de congrès et d'exposition	V	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Changements de destination	V	V
	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	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	V* (3)	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.
 - L'implantation de containers détournés de leur usage principal est interdite.
 - 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)- 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.

UB//ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UB//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

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées soit :

- À l'alignement, 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.
- Avec un recul compris entre 0 et 5 mètres de l'alignement, de préférence dans le prolongement des façades des constructions existantes voisines.

De préférence, le projet s'alignera sur l'implantation des constructions existantes immédiatement riveraines.

Si le terrain se trouve à l'intersection de plusieurs voies, la règle s'applique à au moins une limite de voirie.

b. Disposition particulière

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.
- 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.
- L'implantation de nouveaux tambours se fera préférentiellement en dehors de l'espace public. La construction des tambours est néanmoins autorisée 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

Non réglementée et dans le respect du Code Civil.

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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.

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

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). (R+1+C)

b. Disposition particulière

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 dépasser celle du bâtiment existant.
- La construction d'un seul et unique étage en attique est autorisée si :
 - La hauteur à l'égout de celui-ci est inférieure ou égale à trois étages, et à 12 mètres au faîtage.
 - Ni la hauteur à l'égout ni la hauteur au faîtage de l'attique n'est supérieure à la distance mesurée horizontalement entre ce point et le point le plus proche de l'alignement opposé de la rue.
- 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.

Les hauteurs maximales et à l'égout du toit sont alors inférieures ou égales à celles du bâtiment existant.

Ces règles s'appliquent en revanche dans le cas d'extensions par surélévation.

- 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 PROPRIÉTÉ

Les petits volumes isolés peuvent s'implanter librement et leur hauteur est limitée à 3.50m au faîtage 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.

UB//ARTICLE 2 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, 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 environnants. 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.

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 être végétalisés.

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

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieur à 60°.

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 d'aménager :

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

UB//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.

UB//ARTICLE 2 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

c. 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.

d. 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.

e. 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.