

## -ZONE UC-

Caractère et vocation de la zone

La zone **UC** est constituée par un tissu urbain comprenant essentiellement des logements individuels détachés et quelques équipements publics de quartier. Les bâtiments sont construits en retrait des voiries et plutôt au centre de la parcelle. Elles comportent un étage sur rez-de-chaussée, le R+1 étant parfois aménagé dans les combles. Son urbanisation s'est faite majoritairement sous forme de lotissements.

Elle comprend un secteur **UCa** à l'urbanisation beaucoup plus lâche qui s'est développée au « coup par coup » et recelant des possibilités de densification.

Elle comprend les secteurs **UCn et UCp** qui sont encore moins denses, avec la spécificité que ceux-ci ne sont pas reliés aux pôles urbains : il s'agit de groupements bâtis significatifs récents, le plus souvent en front de mer, en partie réservés à des résidences secondaires ou en lien avec la présence d'équipement récents.

La zone **UC** en tant que telle est construite en grande partie sous forme d'opération d'ensemble, et à ce titre offre peu de possibilités d'évolution du tissu urbain.

## CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### UC//ARTICLE 1 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Au sein de la zone UC et ses sous-secteurs :

**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.

		UC	UCa	UCn	UCp
Habitation	Logement	V	V	V	V
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (1)	V* (2)	V* (6)	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V* (2)	V* (2)	V* (6)	X
	Restauration	V* (2)	V* (2)	X	X
	Cinéma	V* (2)	V* (2)	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* (2)	V* (2)	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	X	X
	Établissements d'enseignement	V	V	X	X
	Salles d'art et de spectacles	V	V	X	X
	Établissements de santé et d'action sociale	V	V	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	X	X
	Équipements sportifs	V	V	V	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public	V	V	X	X
	Industrie	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X
	Bureau	V* (2)	V* (2)	X	X
Exploitation agricole et	Centre de congrès et d'exposition	V* (2)	V* (2)	X	X
	Exploitation Agricole	V* (5)	V* (5)	V* (5)	V* (5)
	Exploitation forestière	X	X	X	X

		UC	UCa	UCn	UCp
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X
	Changements de destination	V	V	V	V
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (3)	V* (3)	V* (3)	V* (3)
	Camping	X	X	X	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	V* (4)	V* (4)	V* (4)	V* (4)

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 bâtiments nouveaux, la reconstruction de bâtiments et les rénovations de bâtiments se trouvant dans la zone de bruit modéré (cf. plan de gêne sonore annexé au plan d'urbanisme) dès lors qu'ils sont destinés à accueillir des habitants de manière temporaire ou permanente doivent répondre aux normes d'isolation acoustique minimales exigées dans les zones de bruit modéré (zone C) des plans d'exposition aux bruits aux voisinages des aéroports (norme d'isolation de zone C = 35dB (A) valeur de référence en novembre 2000).
- La hauteur des bâtiments doit par ailleurs respecter les servitudes aéronautiques.
- L'implantation de containers détournés de leur usage principal est interdite.
- La zone UCp autorise les constructions liées à des équipements d'infrastructures.
- 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)- Seules les extensions d'activités existantes sont autorisées dans la limite de 30% de l'existant avec une surface maximale de 250m<sup>2</sup>.
- (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)- Sont autorisées à condition d'une seule par unité foncière et à condition que la parcelle soit déjà bâtie à la date d'approbation du STAU par une construction principale à vocation d'habitation.

- (5)- A condition qu'elles excluent les activités d'élevage et à condition d'avoir reçu l'autorisation de la DTAM. Les serres de production agricoles ou assimilables, structures démontables, et structures légères, liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées dans la limite de 1000m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- (6)- A condition d'être implantée sur la commune de Miquelon-Langlade.

ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### UC//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

##### ZONE UC

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Le projet peut s'aligner sur l'implantation d'une construction existante immédiatement riveraine, sans être inférieur à 1 mètre.

##### ZONE UCa

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

##### ZONE UCn et UCp

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

#### Toutes les zones

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

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 existantes non conformes à la règle.

D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

La construction des tambours dans les limites suivantes :

En zone UC uniquement où les tambours doivent s'implanter avec un recul d'au moins 2m par rapport à l'alignement

- Saillie par rapport à la façade : 1,50m
- Longueur maximale : 2,50m.

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### a. Règle générale

##### ZONE UC, UCa, UCn, UCp

L'implantation de la construction doit observer un recul minimum de deux mètres. Cette règle s'applique à chacun des terrains divisés.

### **b. Disposition particulière**

D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

#### **Secteur UC et UCa**

- Si une construction existante voisine est implantée en limite séparative commune au projet, ce dernier s'implante obligatoirement en mitoyenneté de celle-ci, la règle générale s'appliquant sur l'autre limite.
- Si la parcelle présente une largeur inférieure ou égale à 20 mètres, l'implantation peut se faire sur une limite séparative aboutissant aux voies ; un recul de 2m s'appliquant sur l'autre limite aboutissant aux voies.

#### **Dans tous les secteurs :**

- Pour l'extension des constructions existantes et les reconstructions à l'identique, dans le prolongement de l'existant.

### **L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Ne sont pas comprises dans les limites d'emprise au sol suivantes, les serres de production agricole ou assimilables.

#### **ZONE UC**

L'emprise au sol maximale des constructions à destination de logement est fixée à 40% de la superficie de l'emprise foncière. Il n'est pas appliqué de maximum pour les autres destinations.

Pour les parcelles de moins de 350m<sup>2</sup>, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est plafonné à 150m<sup>2</sup>.

#### **ZONE UCa**

L'emprise au sol maximale des constructions à destination de logement est fixée à 30% de la superficie de l'emprise foncière. Il n'est pas appliqué de maximum pour les autres destinations.

Pour les parcelles de moins de 500m<sup>2</sup>, le CES est plafonné à 150m<sup>2</sup>.

#### **ZONE UCn, UCp**

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 250m<sup>2</sup>. Cette règle s'applique à chacun des terrains divisés.

### **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**

La hauteur maximale est fixée à :

- 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).

Au sein des espaces concernés par la servitude aéronautique, c'est cette dernière qui s'applique.

#### **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 être plus haute que le bâtiment contigu.

- Pour l'extension des constructions existantes (mais pas les surélévations) et les reconstructions à l'identique qui dépassent la règle, sans dépasser la hauteur déjà atteinte par le bâtiment.
- 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**

### **Dans toutes les zones :**

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 20m<sup>2</sup>.

Ils sont limités à une emprise au sol cumulée de 50m<sup>2</sup> par unité foncière.

### **ZONE UCn, UCp**

L'implantation de plusieurs constructions, hors petits volumes, sur une même parcelle doit être espacée d'au moins 8 mètres de façade à façade en leur point le plus rapproché.

## UC//ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

### **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 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 sont interdites.

#### **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

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 : 6 mètres
- Largeur : 2,50 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. 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 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les constructions à usage commercial d'une surface supérieure à 150m<sup>2</sup>, 1 place par 25m<sup>2</sup> 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

### UC//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.

### UC//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. Cette disposition ne concerne pas UCn à Langlade.

#### **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.