

-ZONE UE-

Caractère et vocation de la zone

La zone **UE** correspond aux zones à vocations artisanales, industrielles et commerciales de Saint-Pierre et de Miquelon ; la zone autorise également le développement d'activités liées à des entreprises d'insertion et de formation professionnelle.

Elle comprend un secteur **UEp** qui recouvre des secteurs d'équipement public.

Elle comprend également un secteur **UEg**, dédié à l'implantation d'activités économiques, qui autorise l'implantation de services et d'hébergements liés à la santé, sur le site des Graves à proximité de l'hôpital.

CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Au sein de la zone UE, UEg et UEp:

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.

		UE	UEp	UEg
Habitation	Logement	V* (1)	V* (1)	V* (1)
	Hébergement	X	X	V* (5)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (2)	X	V* (2)
	Commerce de gros	V	X	V
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	V
	Restauration	V	X	V
	Cinéma	V	X	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
	Établissements d'enseignement	X	V	X
	Salles d'art et de spectacles	X	V	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	X
	Établissements de santé et d'action sociale	X	V	V
	Équipements sportifs	X	V	X
Autres activités des secteurs secondaires ou	Autres équipements recevant du public	X	V	X
	Industrie	V	X	V
	Entrepôt	V	X	V
	Bureau	V	X	V
Exploitation agricole et forestière	Centre de congrès et d'exposition	V	X	V
	Exploitation Agricole	X	X	X
Autres occupation s et utilisations	Exploitation forestière	X	X	X
	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Changements de destination	V* (4)	V	V* (4)

	UE	UEp	UEg
Containers, dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X
Affouillements et exhaussements du sol	V* (3)	V* (3)	V* (3)
Camping	X	X	X
Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	X	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.
 - L'implantation de containers détournés de leur usage principal, et qui ne s'intègre pas à l'architecture du bâtiment 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)- Seuls les logements liés et nécessaires à l'exploitation de l'activité sont autorisés. Ils doivent être intégrés au bâtiment principal et dans la limite de 120m² de Surface de Plancher.
- (2)- A condition de ne pas être source de nuisances.
- (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)- Les changements de destination sont autorisés uniquement vers les destinations économiques et en excluant le commerce.
- (5)- Seuls les hébergements liés et nécessaires à un établissement public ou privé lié à la santé, à l'accueil de personnes âgées ou autres prestations sociales sont autorisés.

UE//ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UE//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 en observant un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

b. Disposition particulière

D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

- Les reconstructions à l'identique et les extensions en continuité des bâtis 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.
- 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.

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

ZONE UE

La hauteur maximale au faîtage (H) de toute construction n'excède pas 10 mètres.

La hauteur à l'égout du toit (h) ou à l'acrotère (h) des constructions n'excède pas 9 mètres.

ZONE UEp

Sous réserve de la justification du besoin de service public et d'une insertion paysagère suffisante, la hauteur au faîtage et à l'égout n'est pas limitée.

Cependant, ni la hauteur à l'égout ni la hauteur au faîtage, y compris d'un éventuel attique ne peut être supérieure à la distance mesurée horizontalement entre ce point et le point le plus proche de l'alignement opposé de la rue.

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.

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.

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

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.

UE//ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

a. Généralités

Les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit à deux pans minimums.

b. Façade

La façade des bâtiments doit être traitée avec le même soin. Les soubassements sont peints, enduits ou couverts avec la même attention que le reste des façades.

Parements, enduits,

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales et être traitées avec le même soin.

Les façades sont soit d'aspect enduits, soit habillés de bardages, soit d'aspect bois ou métallique. Les façades peuvent présenter des compositions enduit/bardage.

Les façades aveugles donnant sur voie et emprises publiques sont interdites. Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, l'une d'elles est choisie pour l'application de cette règle.

c. Toitures

Pentes

Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.

Nature des matériaux

Les matériaux de couverture sont d'aspect fini mat.

L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement pré-laquée.

Couleur

Les toitures sont de couleur sombres, ou de teinte métallique.

Ouvrages en toiture

Les toitures des annexes jointives d'un bâtiment sont de préférence d'une inclinaison inférieure, d'une orientation perpendiculaire et de même matériau.

La mise en œuvre s'inspirera des solutions traditionnelles.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux skydômes.

d. Ouvertures

Proportion

A l'exception des portes de garage, des portes-fenêtres, des lucarnes à un seul pan de toiture et des commerces situés en rez-de-chaussée, les baies des façades orientées vers les rues ou espaces publics doivent être plus hautes que larges.

Couleurs

Le ton des menuiseries doit s'accorder au cadre environnant.

e. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer à l'environnement

Constitution

Elles atteignent une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures en maçonnerie sont enduites ou peintes au moins sur leur face extérieure.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligation de traitement paysager

Les espaces restés libres après implantation des constructions en particulier les marges de recul par rapport aux limites séparatives doivent être végétalisés sur 50%.

Les plantations doivent être réalisées de pleine terre.

En cas de réhabilitation d'une construction existante, l'obligation de traitement paysager des espaces libres ne s'impose que si les normes de stationnement sont respectées.

STATIONNEMENT

DEFINITION :

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. À 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.

a. Règle générale

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

Pour les constructions à usage d'hébergement 1 place par chambre

- Pour les constructions à usage de bureaux 1 place par 50m² de Surface de Plancher.
- Pour les constructions à usage commercial ou accueillant du public, d'une surface supérieure à 150m², 1 place par 25m² de Surface de Plancher.

Pour les autres constructions : Le stationnement des engins et matériels de travaux publics est interdit sur les voies publiques. Le stationnement des véhicules liés à l'exploitation des établissements autorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les cycles :

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

- Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher
- Pour les constructions à usage de commerces :
- Au moins 1.5m² par tranche entière de 60 m² de surface de plancher affectée à la vente
- Pour les autres constructions à usage économique.
- Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface de plancher

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

UE//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.

UE//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.