TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-PIERRE-QUIBERON.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.O.S. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

b) Se superposent aux règles propres du P.O.S., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",

- les dispositions de l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme valant Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens de l'article L 111-1-1 dudit Code,

- les dispositions de la Règlementation Sanitaire en vigueur,

- le périmètre sensible créé par arrêté ministériel du 2 mai 1973.

- la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et le décret n° 89-694 du 20 septembre 1989, (modifié par le décret n° 92-838 du 25 août 1992),

- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

A titre d'information, il y a lieu de signaler :

- les zones de préemption créées par délibération du Conseil Général en date du 18 janvier 1991,

- les zones interdites au stationnement des caravanes par arrêté préfectoral du 19 juin 1972 en application des dispositions de l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme,

- les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par les articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme et notamment dans les espaces soumis à une protection d'architecture : secteurs UAa,

- le droit de préemption urbain portant sur les zones U et NA du POS créé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 1987.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.O.S est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

Ces zones incluent notamment les terrains classés par ce P.O.S. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

a) les zones urbaines

dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan, conformément à la légende.

Ce sont :

- les zones UA comportant les secteurs UAa et UAb,
- les zones UB,
- la zone UF,
- la zone UI,
- les zones UP.

b) Les zones naturelles

auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement, sont délimitées au plan, conformément à la légende.

Ce sont :

- les zones NA comportant les secteurs NAa et NAb,
- les zones NC,
- les zones ND comportant les secteurs NDa, NDb, NDm, NDs et les sous-secteurs 1 NDb et 2 NDb.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée du Maire.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - HAUTEUR MAXIMALE

a) Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au levé altimétrique effectué avant tous travaux d'adaptation du terrain lié au projet considéré.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés, d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

b) Dispositions concernant les constructions de caractère exceptionnel

La hauteur des constructions de caractère exceptionnel, telles que clochers, châteaux d'eau, cheminées d'usine, silos, supports de transport d'énergie ou de télécommunications,....n'est pas limitée.

ARTICLE 6 - DEFINITION DE L'EMPRISE AU SOL

a) L'emprise au sol est la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de constructions constitutives de SHOB (Surface Hors Oeuvre Brute) à l'exclusion des surfaces enterrées ne dépassant pas le niveau du terrain naturel.

b) L'emprise au sol des équipements et ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas limitée (pylônes E.D.F, transformateurs, châteaux d'eau....).

ARTICLE 7 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS PLAFOND LEGAL DE DENSITE

Les règles applicables pour le coefficient d'occupation des sols et pour le plafond légal de densité sont celles qui sont codifiées par les articles suivants du Code de l'Urbanisme.

a) Coefficient d'occupation des sols

- C'est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés susceptibles d'être construits par mètre carré au sol (article R 123-22 du Code de l'Urbanisme).

- Le C.O.S. des équipements et ouvrages techniques d'intérêt public, n'est pas limité (pylônes EDF, transformateurs, châteaux d'eau, ...).

b) bâtiments sinistrés

En cas de reconstruction de bâtiment après sinistre, les possibilités d'occupation du sol pourront atteindre celles existantes avant le sinistre (ou celle résultant de l'application du C.O.S. si cette dernière est supérieure).

c) Plafond Légal de Densité

C'est la limite au-delà de laquelle l'exercice du droit de construire est soumis à l'obligation pour le constructeur de verser à la collectivité une somme qui est calculée en multipliant la valeur du mètre carré de terrain par la superficie de terrain dont l'acquisition serait nécessaire pour que la densité de la construction n'excède pas le plafond institué par délibération du Conseil Municipal du 16 février 1987.

(Articles L 112-1 à L 112-7 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, (cf article R 442-2 du Code de l'Urbanisme) sont :

a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

b) les aires de stationnement ouvertes au public ;

- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 ;

- les garages collectifs de caravanes ;

c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m2, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.