

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

COMMUNE DE QUIBERON

REGLEMENT

**Approuvé le 31 janvier 1980
Modifié le 16 décembre 1982
Modifié le 15 novembre 1986
Modifié le 14 novembre 1987
Révisé le 19 février 1993
Révisé le 24 octobre 1997
Modifié le 30 Juin 2005
Modifié le 17 Janvier 2006
Modifié le 27 Février 2007**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de 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 111-14-2, 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 Réglementation Sanitaire en vigueur,
- le périmètre sensible créé par arrêté ministériel du 9 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 dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- 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,
- l'arrêté préfectoral du 26 juin 1990 relatif à la prévention des nuisances sonores,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre dans le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles boisés ou non.

- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'environnement.

c) D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil Général en date du 18 janvier 1991 en application des dispositions des articles L 142-3 et R 142-4 du Code de l'Urbanisme,
- des zones interdites au camping et au stationnement des caravanes par arrêté municipal en vigueur, en application des dispositions de l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir : secteurs UAb et UAf,
- des espaces soumis à une protection d'architecture : secteurs UAb et UAf,
- les zones de droit de préemption urbain créées par délibération du Conseil Municipal (zones U et NA) en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Ces zones incluent notamment les terrains classés par le 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 :

- la zone UA comportant les secteurs UAa, UAb et UAf,
- la zone UB comportant les secteurs UBa, UBb, UBi et UBt,
- la zone UF,
- la zone UP comportant les secteurs 1UP et 2UP.

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 :

- la zone NA comportant les secteurs NAa, NAe, NAi et NAI,
- la zone NC comportant les secteurs NCa et NCb,
- la zone ND comportant les secteurs NDa, NDb, NDg, NDi et NDs.

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 de l'autorité compétente.

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

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

Toutefois dans le secteur UAf (secteur de plan de masse) sections A à J, la hauteur est exprimée par rapport aux cotes rapportées au nivellement général de la France (NGF).

Tout sous-sol, quelle que soit sa destination, construit au-dessous du niveau du dispositif d'évacuation d'eaux pluviales, sera la seule responsabilité du pétitionnaire en cas d'inondation.

ARTICLE 6 - DEFINITION DE L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors oeuvre brute et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet.

Les ouvrages enterrés dépassant le niveau du sol naturel jusqu'à 45 cm et ne créant pas de SHON ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

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 la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

- Article L 123-1 - 4ème paragraphe
- Articles L 332-1 à L 332-5 inclus
- Article R 123-22.

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 celles résultant de l'application du C.O.S. si cette dernière est supérieure).

b) 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 légal.

- Articles L 112-1 à L 112-7 inclus
- Articles L 113-1 et L 113-2
- Articles R 112-1 et R 112-2.

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, 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, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1,
- 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.

ARTICLE 9 - STATIONNEMENT

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires, prévues aux articles 12 des règlements de zones, pour des raisons techniques ou d'ordre urbanistique (quartiers interdits à la circulation automobile,...), il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10 - PLANTATIONS

Il est rappelé que les plantations ne doivent pas gêner par une hauteur trop importante le champ de vue sémaphore de Saint-Julien.

ARTICLE 11 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Il n'est pas fixé de règles particulières en matière de hauteur, de coefficient d'emprise au sol et de coefficient d'occupation des sols pour :

- les ouvrages techniques de réseaux publics tels que : transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations....
- et certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, cheminées d'usine, silos, mâts, pylônes...

ARTICLE 12 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie (loi validée au 27 septembre 1941 - Titre III).

- Décret 86-192 du 5 février 1986 : "lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie".
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".