



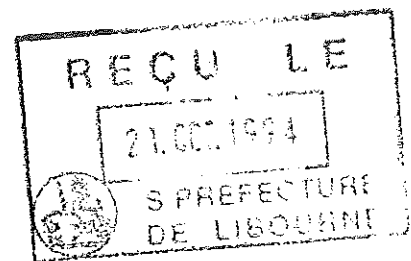
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE
L'ÉQUIPEMENT DE LA GIRONDE

ARRONDISSEMENT EST
SUBDIVISION DE CASTILLON-LA-BATAILLE

COMMUNE
DE
SAINTE FOY LA GRANDE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

DEUXIEME REVISION



REGLEMENT

Approuvé par délibération du
Conseil Municipal du 18.10.94

Le Maire,



PIECE N° 3

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE I



Le présent règlement est établi conformément aux articles L 123.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **SAINTE FOY LA GRANDE**.

ARTICLE 2

PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1. Les dispositions du présent Plan d'Occupation du Sol se substituent à celles des articles R 111.1 à R.111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.3, R.111.3.2., R 111.14, R.111.14.2, R.111.15, R.111.21 qui restent applicables.
2. Les articles L.111.10 et L.421.5. restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan d'Occupation des Sols.
3. Les dispositions prévues au titre II du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols. Les servitudes d'utilités publiques sont présentées sur un plan annexé au Plan d'Occupation des Sols.

ARTICLE 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La commune de **SAINTE FOY LA GRANDE** fait l'objet d'un corps de règle unique dans ses principes généraux qui s'applique à l'ensemble du territoire communal : celui-ci est classé en deux zones UA et ND le long de la rivière Dordogne.

Le document graphique principal dit "Plan de zonage" fait apparaître :

- - les limites des secteurs évoqués ci-dessus
- - les espaces boisés à conserver, classés en application de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme
- - les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.9. et R.123.32. du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

De plus, conformément aux dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques, les aménageurs doivent obligatoirement prendre contact avec la Direction des Antiquités Historiques d'Aquitaine (26-28 place Gambetta 33074 BORDEAUX CEDEX - tél. 56.52.01.68 - dans le cas où des vestiges archéologiques seraient mis au jour durant les travaux, afin qu'une opération de sauvetage puisse être organisée.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA. TITRE II

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

Caractère de la zone UA :

La zone UA couvre l'ensemble du territoire communal, à l'exception des bords de la rivière Dordogne, dont la vocation résidentielle, commerciale et de service doit être maintenue et développée.

La zone UA est divisée en 4 secteurs : UAa- UAb -UAc- et UAd - avec des règles de hauteur maximum allant de 10 à 15 mètres.

Les secteurs UAb - UAc et UAd comprennent eux-mêmes des sous-secteurs UAb1-UAc1 et UAd1 où la semi-continuité est autorisée.

Les sous-secteurs UAar, UAbr , UAcr et UAdr correspondent à des zones inondables où les seuils des constructions neuves devront respecter la côte atteinte par la crue de 1944 plus 0.80m. Des dispositions constructives pour ces sous-secteurs sont listées dans le rapport de présentation (2° partie II justification du POS 3. La prise en compte du risque inondation).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

1. l'édification des clôtures est soumise à déclarations
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme
3. les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques
4. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés à conserver
5. les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver
6. les immeubles de grande hauteur sont tenus d'assurer une bonne diffusion des signaux radiotélévision conformément à l'article L.112.12. du Code de la Construction et de l'Habitation.
7. Les enseignes et publicités sont soumises à autorisation.

U.A.1 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

1. Sont autorisées notamment :

les constructions à usage :

- d'habitation
- d'hébergement hôtelier
- d'équipement collectif
- de commerce et d'artisanat
- de bureaux et de services
- de stationnement
- d'espaces culturels

2. Peuvent être autorisées sous condition :

- a) Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration si leurs nuisances sont compatibles ou peuvent être rendues compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter ces nuisances
- b) L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances
 - que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant
- c) Les entrepôts, ou extension ou amélioration d'entrepôts existants, dans le seul cas où ils sont liés à un commerce de vente au détail situé à proximité
- d) A l'intérieur du périmètre d'isolement contre le bruit indiqué au plan de zonage, ne sont admissibles que les constructions à usage d'habitation pour lesquelles sont prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

U.A.2 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations non prévues à l'article UA1 et notamment :

- a) Les installations classées, si elles ne satisfont pas aux conditions de l'article UA-1-2
- b) Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement permanent des caravanes et des mobil-homes
- c) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- d) Les dépôts de matériaux de récupération, ferrailles, vieux véhicules, etc.....
- e) La construction à usage agricole
- f) Dans les périmètres de protection contre le bruit, les constructions à usage d'habitation ne respectant pas les conditions énoncées à l'article U.A.1-2

SECTION 2 - CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

U.A.3 - ACCES ET VOIRIE

1. REGLE GENERALE

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voirie publique ou privée.

- les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile
- les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie
- les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique

Toutefois, lorsqu'une unité foncière, ou un regroupement de parcelles à l'occasion d'une opération d'ensemble, présente une façade sur voie publique (développée en cas de parcelle d'angle) supérieure à 30 mètres, la création d'un deuxième accès automobile sur voirie peut être autorisée.

2. CAS PARTICULIERS :

- 2.1. Aucun accès, aucune création de garage ne pourront être autorisés depuis les quais dans leur section comprise entre les Allées de Coreilles et la rue des Lauriers.
Excepté dans le cas d'opération d'ensemble dont l'unité foncière présenterait un linéaire de façade sur quai supérieur à 30 mètres.
- 2.2. Les activités artisanales, les entrepôts et dépôts, à créer ou existants faisant l'objet de modifications, pourront avoir leur accès de desserte et de service sur les voies suivantes :
 - rue Victor Hugo et rue de la République
 - rue Alsace Lorraine dans la section comprise entre la rue Pasteur et la rue Victor Hugo
 - les Quais

U.A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités, doit être alimentée par le réseau public d'eau potable
2. De la même façon, ces constructions devront obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur tant en ce qui concerne les eaux pluviales, les eaux vannes que les eaux usées.
3. Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 77.1098 du 28 septembre 1977 (J.O. du 30.09.77) Pour les lotissements, en raison des zones d'ombre, une consultation de T.D.F. est obligatoire.
4. **ELECTRICITE, TELEPHONE, RADIODIFFUSION SONORE ET VISUELLE**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

U.A.5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet

U.A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. REGLE GENERALE

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voiries existantes ou à l'alignement porté au plan

2. CAS PARTICULIERS

2.1. - Place de la Mairie - Façade Ouest-Est-Nord de la Place.

Toute construction nouvelle devra respecter le double alignement à rez de chaussée, d'une part, aux étages supérieurs, d'autre part, actuellement matérialisé par l'Architecture des couverts existants.

2.2. - Façade des Quais

En ce qui concerne la façade des Quais dont les parcelles sont toutes transversantes - comprises entre les quais et la rue Denfert Rochereau - la règle de l'alignement s'applique en référence à la rue Denfert Rochereau.

- les berges en aval des Allées de Coreilles ne constituent pas une référence pour la règle de l'alignement qui sera compté à partir des autres voies desservant les parcelles telles que : Rue du Port, Avenue Ithier Gorin, Place Jean Jaurès, etc...

2.3 - Ilot Grenouilleau

L'alignement sera réalisé par rapport à la voie nouvelle avec possibilité de décrochement.

2.4. - Avenue Faucher

Recul imposé à l'alignement des constructions existantes. La limite de la parcelle sera matérialisée par une clôture et l'espace compris entre la façade et cette limite sera à dominante végétale.

2.5. - Boulevard Larégnère

Coté pair du numéro 2 à 86

Coté impair du numéro 13 à 41

Alignement obligatoire sur le retrait des façades existantes.

Toutefois la limite de la parcelle sera matérialisée par une clôture et l'espace compris entre la façade et cette limite sera à dominante végétale.

2.6. - Boulevards Gratiolet - Verdun et Garau

Les constructions nouvelles s'implanteront soit à l'alignement, soit en recul de 3 m, à condition de respecter les conditions suivantes : la limite de la parcelle sera matérialisée par une clôture et l'espace compris entre la façade et cette limite sera à dominante végétale

2.7. - Avenue Paul Bert

Recul imposé de 3m et prescriptions identiques à 2.4 : la limite de la parcelle sera matérialisée par une clôture et l'espace compris entre la façade et cette limite sera à dominante végétale.

2.8 - Rue des Bains

Recul imposé à l'alignement des constructions existantes.

Voies de liaisons entre rue des Bains et avenue Paul Bert, recul imposé de 3m et prescriptions identiques à 2.4 : la limite de la parcelle sera matérialisée par une clôture et l'espace compris entre la façade et cette limite sera à dominante végétale.

2.9 - Cas particulier de l'Hôpital et du Lycée

La règle de l'alignement pourra être exceptionnellement assouplie pour les ouvrages liés au Lycée ou à l'Hôpital tant sur leur assiette foncière actuelle qu'à l'occasion d'extensions éventuelles.

Toutefois, dans l'hypothèse d'un retrait, la limite de la parcelle sera matérialisée par une clôture et l'espace compris entre la façade de cette limite sera à dominante végétale.

3. REGLE COMPLEMENTAIRE APPLICABLE A 2.3, 2.6, 2.7, 2.8

Dans le cas d'opération d'ensemble :

- assiette foncière présentant une façade supérieure à 30m, il est possible de moduler l'implantation, en recul par rapport à l'alignement de base, à condition :

1°. que 50% des façades respectent l'alignement de base

2°. que les espaces dégagés respectent les prescriptions fixées en 2.4. : la limite de la parcelle sera matérialisée par une clôture et l'espace compris entre la façade et cette limite sera à dominante végétale.

U.A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. REGLE GENERALE APPLICABLE DANS LA ZONE INTERIEURE

- Les constructions doivent être implantées en continuité, d'une limite séparative latérale à l'autre et ne pourront excéder une profondeur de 16m, comptée à partir de la limite de la construction en bordure de voie sauf à conserver le corps d'immeuble originel, sauf au sein des sous secteurs UAb1-UAc1 et UAd1.
- Les murs de clôture latéraux ou de fond de parcelle ne pourront excéder une hauteur de 2m.

2. CAS PARTICULIERS

Dans le cas de parcelle de moins de 10m de profondeur et dans l'hypothèse où le pétitionnaire souhaiterait disposer d'un espace libre latéral (cour ou jardin), il pourra être dérogé à la règle de la continuité en façade sous réserve des conditions suivantes :

- a) la dimension de cet espace ne doit pas être inférieure à 4m en façade sur rue.
- b) Cet espace devra être clos sur une hauteur minimum de 1.50m en façade sur rue, par une clôture pleine de préférence maçonnée
- c) La façade de la construction devra "se retourner" sur l'espace libre latéral
- d) Cet espace libre ne pourra jamais être implanté à l'angle de deux rues
- e) Cet espace libre sera planté
- f) Dans toutes les sections UAb1, UAc1, UAd1, dans le cas de façade supérieure à 16m, le bâtiment pourra être implanté en semi-continuité. Dans ce cas, la distance à l'autre limite séparative touchant la voie ne pourra être inférieure à 3m sachant que cet espace devra être clos sur une hauteur minimum de 1.50m en façade sur rue, par une clôture pleine, de préférence maçonnée.
- g) L'application de cette règle ne peut détruire la composition et l'unité architecturale d'un immeuble

3. CAS PARTICULIER DES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS, SCOLAIRES ET UNIVERSITAIRES

La règle limitant à 16m la profondeur des constructions ne s'applique pas aux ouvrages liés à l'hôpital ou aux lycées tant sur leur assiette foncière actuelle qu'à l'occasion d'extension éventuelle.

U.A.8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Cas général

Sans objet du fait de l'application des règles UA6 et UA7.

2. Cas particulier de Hôpital et du Lycée

Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit être réservée pour permettre l'entretien et le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne pourra être inférieure à 4m.

U.A.9- EMPRISE AU SOL

Sans objet.

U.A.10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteurs maximales

1.1. Cas général

La règle UA10 fait appel à deux notions de hauteurs maximales :

- une hauteur maximale de la façade sur la rue
- une hauteur maximale de la construction considérée dans son ensemble

a) *Hauteur maximale de la façade sur la rue :*

- La hauteur maximale de la façade sur rue se mesure à l'aplomb de l'alignement.
 - dans le cas de toitures en pente, il s'agit de la rive basse de la toiture.
 - dans le cas d'une toiture horizontale, il s'agit du point le plus haut de l'acrotère.

Le territoire communal est découpé en quatre secteurs :

- - secteur UAa : hauteur maximale de façade sur rue : 7m
- - secteur UAb et UAc : hauteur maximale de façade sur rue : 9.50m
- - secteur UAd : hauteur maximale de façade sur rue : 12m

b) *La hauteur maximum du point le plus haut de la construction considérée dans son ensemble (sauf souches de cheminées) sera dans les secteurs :*

- - secteur UAa : : 10m
- - secteur UAb et UAc : : 13m
- - secteur UAd : : 15m
- Cette hauteur doit être mesurée à partir de la même origine que la mesure de la façade sur rue.

1.2. Cas particulier : Secteur UAa

A titre exceptionnel et afin de garantir les conditions d'une meilleure transition architecturale, les parcelles du secteur UAa immédiatement contiguës à la limite du secteur UAd pourront accueillir des constructions dont la façade sur rue s'élèverait à 9.50m

1.3. Cas particulier : Secteur UAc

Dans les secteurs UAc seulement et dans le cas d'opérations d'ensemble dont l'assiette foncière présente une façade sur rue supérieure à 30m, il pourra être autorisé une hauteur supplémentaire équivalente à un étage (sans pouvoir dépasser 3m), dans la limite maximum du tiers du linéaire de façade.

1.4. Cas particuliers

- Les bâtiments publics pourront atteindre une hauteur de 12m sous réserve du respect de la disposition UA 10 § 2
- Les antennes et dispositifs techniques aériens dépassant la hauteur prescrite pourront être admis.

2. Hauteurs minimales

Afin d'assurer une meilleure perspective urbaine en harmonie avec le bâti existant et le velum des toîts, il est accordé une tolérance de plus ou moins 60 cm par rapport à la hauteur des immeubles voisins.

- La hauteur de la construction nouvelle ne peut être inférieure à la hauteur du plus bas des deux immeubles voisins.
- Dans l'éventualité où le plus bas des deux immeubles voisins définit une hauteur supérieure à celle qui est autorisée à l'article UA10 §1, c'est la présente règle qui s'applique

3. Hauteur imposée

Pour les parcelles situées rue de la République du N° 25 au N° 29 inclus, la hauteur imposée est la hauteur des constructions existantes.

U.A.11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Rappel préalable

1. l'aspect extérieur des constructions est essentiellement défini par :

- - leur implantation par rapport aux voies
- - leur implantation par rapport aux limites séparatives des parcelles
- - leurs hauteurs
- - la dimension des unités foncières

Ces données, définies par les articles précédents ne seront pas reprises. Dans cet article, il ne s'agit bien que de l'aspect architectural au sens strict.

2. Catégorie de travaux - définition

2.1. Restauration (= "R")

Intervention sur un bâtiment existant destinée à consolider, à mettre à l'abri des agents extérieurs, à modifier la fonction, entraînant des transformations restituant partiellement ou totalement l'architecture originelle du bâtiment.

2.2. Construction (= "C")

Intervention sur un terrain libre ou rendu libre après démolition d'un bâtiment existant, vétuste et /ou de qualité architecturale médiocre, en vue de la réalisation d'une édification nouvelle.

3. Les règles

3.1. Les niveaux

Les différents niveaux, et l'éventuel demi-niveau supérieur, seront visibles clairement en façade.

R : les niveaux existants conserveront leur apparence en façade.

C : Les niveaux créés seront hiérarchisés : rez de chaussée, étages intermédiaires, niveau(x) supérieur(s).

Remarque : En cas de surélévation d'un immeuble existant, les niveaux créés seront traités de façon similaire aux niveaux existants.

3.2. Les ouvertures

Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux.

- R : Les ouvertures existantes conserveront leurs dimensions , nettement plus hautes que larges
- C: Les ouvertures nouvelles seront de même famille, ou seront l'objet d'une recherche particulière (voir recommandations).

Remarque : En cas de surélévation d'un immeuble existant, les ouvertures nouvelles seront similaires aux ouvertures existantes.

3.3 Les toitures

Les toitures seront traitées par unités de dimensions parcellaires, la trame des unités au sol doit se retrouver clairement en partie supérieure des constructions.

Afin de conserver l'unité du velum du toit et le caractère architectural de la bastide, les toitures seront à traiter exclusivement en tuile creuse.

- R : Les toitures existantes garderont leurs caractéristiques de pente, avant-toit, matériaux, etc...
La restauration se fera selon les règles de l'art .

- C: Les toitures nouvelles seront :

- ou bien traitées en tuiles de Gironde, avec une pente d'environ 25 % et selon les usages locaux
- ou bien l'objet d'une recherche particulière d'insertion architecturale.

(Tout projet faisant appel à des technologies innovantes, scolaire par exemple, devra, préalablement au dépôt de permis, être soumis à l'avis de l'architecte-conseiller).

Remarque :

- *Si les toitures d'immeubles existants (et conservés) et constituent un ensemble homogène, de même gabarit, il faut s'efforcer de conserver cette homogénéité.*
- *Les toitures-terrasses sont interdites dans la zone intra-muros.*

3.4. Les Matériaux

- Les matériaux traditionnels seront mis en valeur et utilisés dans les conditions normales de mise en oeuvre : en particulier, leur texture et leur coloration naturelle seront respectées.
- Les matériaux nouveaux, présentant une coloration éventuellement nouvelle, pourront être employés s'il y a justification d'une bonne insertion architecturale.

3.5 Les accessoires

Les accessoires utilitaires seront discrets et si possible inapparents. (exemple : ventilation, tuyaux de descente E.P., etc...)

Les conduits de cheminée s'apparenteront, par leurs dimensions, à ceux existants à SAINTE FOY LA GRANDE. Ils seront aussi réduits que possible.

Les stores, enseignes, panneaux publicitaires, seront de faible dimension, offrant des tâches de couleur ponctuelles.

3.6 Les clôtures

Les clôtures de façade seront conçues en fonction de l'environnement général de la rue dans laquelle elles s'insèrent. Elles pourront être de deux types : mur-bahut maçonné accompagné d'une grille métallique ou clôture entièrement maçonnée.

U.A.12 - LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit, dans la mesure où la configuration de la parcelle le permet, être assuré en dehors de la voirie publique. Dans le cas contraire, une participation forfaitaire pourra être demandée au pétitionnaire dans le but de participer à la réalisation d'ensembles de stationnements publics.

U.A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés à conserver, à créer

Les espaces libres boisés classés à conserver ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Obligations de planter

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations susceptibles d'atteindre un volume équivalent.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés de parkings devront être à dominante végétale. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par 50 m².

U.A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

U.A.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ND. TITRE III

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE ND

Caractère de la zone ND :

Il s'agit de la zone comprenant le plan d'eau de la rivière Dordogne et les quais situées sur le territoire de commune de SAINTE FOY et géré par le Service Maritime de la Gironde en tant que domaine public fluvial.

N.D.1 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISE

Ne sont admis, sous réserve que le niveau du seuil et du plancher soit à une hauteur minimale de + 0.30m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction, que :

1. d'une façon générale les travaux, constructions, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement normal des installations portuaires dont notamment :
 - les travaux nécessaires au balisage maritime ou à l'observation des marées
 - la construction, l'entretien ou la modification des ouvrages de calibrage ou de protection
2. les travaux et constructions nécessaires aux prises ou rejets d'eau conformément aux exigences des textes en vigueur
3. les travaux et constructions liées à la fréquentation et à la mise en valeur de la zone telles que installations nautiques, sportives, touristiques et de loisirs
4. les installations liées aux activités traditionnelles (pêche, chasse)

N.D.2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION INTERDITS

Toutes occupation et utilisation du sol non admises en ND1 sont interdites.

N.D.3 - ACCES ET VOIRIES

Toutes constructions et installations admises en ND1 doivent répondre aux conditions de desserte découlant de l'importance de l'activité et des besoins qui en découlent.

N.D.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau (cf Annexes sanitaires - pièce N° 6).

2. Assainissement

Eaux Usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence du réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations, peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf annexes sanitaires N° 6).

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement.

Eaux Pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseau prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

N.D.5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

Il n'est pas prévu de normes minimum. Cependant, des normes ou caractéristiques peuvent être exigées si l'installation ou la construction admise n'est pas raccordée aux réseaux publics (cf Annexes Sanitaires pièce N° 6 du POS dans sa totalité).

N.D.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas prévu de distance minimale à respecter par rapport aux emprises publiques.

N.D.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas prévu de distance minimale à respecter par rapport aux limites séparatives.

N.D.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Il n'est pas prévu de distance minimale à respecter des occupations et utilisations du sol admise en ND1.

N.D.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

N.D.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En dehors des installations et constructions liées à l'activité du port et seulement pour les constructions à usage d'accueil du public (restauration, halte nautique...) la hauteur maximale autorisée sera de 4.50 m mesurée depuis le plancher touchant les fondations.

Dans toutes les autres occupations et utilisation du sol admises en ND1, il n'est pas prévu de règle de hauteur maximale.

N.D.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la mesure du possible, les occupations et utilisation du sol accueillant du public devront s'intégrer au site environnant.

Dans tous les autres types d'occupation et d'utilisation du sol admise en ND1 (tels que ponton, balisage) leur présence devant être apparente - sécurité -, il n'est pas prévu de mesures spéciales.

N.D.12 - STATIONNEMENT

Pour les constructions accueillant du public (restauration, halte nautique...) les besoins en stationnement devront être satisfaits dans un rayon de 300m à raison d'une place par 10 m² de construction.

N.D.13 - ESPACES VERTS

Sans objet.

N.D.14 - C.O.S.

Sans objet.

N.D.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.





CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Robert PROVAIN, Maire de la Ville de SAINTE FOY LA GRANDE,

CERTIFIE

QUE l'avis d'enquête relatif à la révision simplifiée et à la modification du POS dans le but respectif de supprimer un emplacement réservé et modification de l'article A 12 du règlement, a été affiché en Mairie du 19 OCTOBRE 2005 jusqu'au terme de cette enquête qui s'est achevée le 8 DECEMBRE 2005.

En foi de quoi, le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

SAINTE FOY LA GRANDE, le 8 Décembre 2005.



Le Maire,

Robert PROVAIN



Bastide du 13^{ème} siècle