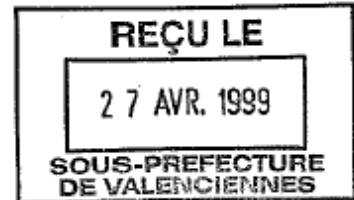


Commune de
FAMARS

N° INSEE 59221



**PLAN D'OCCUPATION
DES SOLS**

Elaboration P.O.S. complet
Révision P.O.S. partiel

REGLEMENT



Direction
Départementale
De l'Équipement

Nord

Arrondissement
De Valenciennes



APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
à la DCM du : 20 AVR. 1999

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond a la zone d'habitat diffus qui reprend notamment les lotissements réalisés.

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
2. Les installations et travaux divers sont soumis a l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

II - Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol à l'exception de ceux mentionnes au § III qui sont admis sous réserve des conditions spéciales et à l'exception de ceux interdits par l'article UB 2

Sont admis notamment :

- Les constructions à usage d'habitations, de commerces, d'artisanat, de bureaux, de services et d'équipements collectifs.
- Les équipements et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- Les lotissements.

III - Sont admises les occupations et utilisations du sol sous conditions spéciales

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure ou compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptable de tels établissements dans la zone.
- La création d'un plan d'eau à condition qu'il soit lie à une habitation ou à un équipement public.

- Le stationnement d'une seule caravane à condition qu'elle soit sur la même unité foncière comportant la résidence principale du demandeur.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Celles ne répondant pas aux conditions spéciales mentionnées au § III
- L'ouverture de toute carrière
- Les terrains de camping - Parc résidentiel de loisirs
- Les dépôts de vieux véhicules
- Les décharges
- Les parcs d'attractions

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

a) Accès

- Pour titre constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les groupes de plus de deux garages individuels être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, etc.... et titre soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

b) Voirie

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques techniques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Les eaux industrielles devront être traitées selon les dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront rejetées au réseau collecteur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

3 - Distribution électricité - téléphone

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations groupées (permis de construire groupes ou lotissements) nécessitant la création d'une voirie, les réseaux électrique et téléphonique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul de tout ou partie de la façade (ou pignon) avant de la construction principale ne doit pas excéder 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie.

Dans le cas d'implantation de bâtiments à usage d'activités et d'habitation sur la même unité foncière seul le premier bâtiment à implanter devra respecter la règle énoncée ci-dessus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la reconstruction de bâtiments après sinistre au même emplacement et aux bâtiments publics.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

1 - A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir :

- de l'alignement,
- ou de la limite de voie de desserte,

La construction en limite séparative est autorisée.

2 - A l'extérieur de la bande de 20 mètres visée ci-dessus.

- La construction de bâtiments est autorisée en limite séparative des fois que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions liées à un service public.

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée des lors que celui-ci n'excède pas 10 m² et 2,50 mètres de hauteur.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus il doit être aménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions liées à un service public
- aux bâtiments publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation :

il doit être aménagé une place de stationnement pour 100.m² de surface hors oeuvre nette réalisés avec un minimum d'une place par logement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il doit être planté un arbre pour 100 m² de surface hors oeuvre brute créée.

Un aménagement paysager (plantations) doit être prévu pour une meilleure insertion des bâtiments à usage d'activités artisanales et de services dans le site.

Dans les opérations groupées (lotissements et permis groupes) réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure a un hectare, outre les espaces concernés par la circulation et le stationnement des véhicules, devront être prévus des espaces communs de détente, réellement aménagés et représentant une surface de 40 m² minimum par logement.

Les aires de stationnement de plus de 10 places être agrémentées par des plantations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à la zone UB est égal à 0,70.

ARTICLE UB15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.