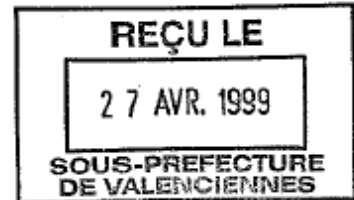


Commune de
FAMARS

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

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 NA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non à règlement permissif.

Cette zone comprend trois secteurs :

- secteur 1 NAa réservé à l'habitat,
- secteur 1 NAb réservé aux activités de transfert de technologie liées à l'Université,
- secteur 1 NAc réservé à l'extension du centre universitaire

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

ARTICLE 1 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

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.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

II - Ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les équipements et bâtiments publics liés à l'aménagement de la zone et au bon fonctionnement des services publics,
- Les affouillements ou exhaussements du sol
- Les clôtures
- Les aires de stationnement

Dans le secteur 1NAa sont également admis :

- Les lotissements et permis groupés comprenant des logements individuels, éventuellement des activités du type profession libérale liées à une habitation, des établissements publics,
- les constructions et installations liées aux équipements sportifs,

Dans le secteur 1NAb sont également admis :

les lotissements et ZAC pouvant comporter :

– des établissements à usage d'activités de transfert de technologie liées à l'Université comprenant 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 inacceptables de tels établissements dans le secteur,

- des constructions et installations liées à l'activité

– des constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou services généraux.

Dans le secteur 1NAc sont également admis :

– les bâtiments destinés à l'enseignement supérieur et à son fonctionnement ainsi que les logements de fonction (direction en entretien) et les résidences universitaires.

ARTICLE 1 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre II de l'Article 1NA 1

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 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 être 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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, etc... et être 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 1 NA 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) - Faux usées

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

b) - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être 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 1 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur 1NAa :

- pour être constructible , tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 700 m².

ARTICLE 1NA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à

- 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite de la voie,
- 35 mètres minimum de l'axe de la R.D. 958 Nouvelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées a un service public.

ARTICLE 1 NA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur 1 NAa :

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 inférieur à 3 mètres.

Toutefois :

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

- de l'alignement,
- ou à 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 fors 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 construction reconnus indispensables.

Ces dispositions 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 fors que celui-ci n'excède pas 10 m² et 2,50 mètres de hauteur.

Dans le secteur 9NAb :

Toute construction doit être implantée à une distance de 5 mètres minimum des limites séparatives du terrain. Cette distance est portée à 10 mètres pour les constructions implantées le long des limites de zones.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à un service public (poste de transformation...)

Dans le secteur 1NAc :

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 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à un service public (poste de transformation...)

ARTICLE 1NA 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 1NA 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur 1NAb

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la superficie de la parcelle.

Dans le secteur 1NAc :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 1NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1 NAa:

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder un étage avec combles aménageables ou non sur rez-de-chaussée

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics.

ARTICLE 1NA 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 à l'intérêt des lieux, avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 1 NA 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.

Dans le secteur 1 NAa, 1 NAb et 1 NAc :

– 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.

Dans le secteur 1NAa

– Pour les bâtiments recevant du public

– pour le personnel :

il doit être aménagé une place de stationnement pour deux employés,

– pour le public amené à stationner sur le site, il doit être aménagé :

pour les bâtiments publics et enceintes sportives : une place de stationnement pour 10 personnes

Dans le secteur 1NAb :

- Pour les bâtiments recevant du public :

– pour le personnel :

il doit être aménagé une place de stationnement pour deux employés,

– pour le public amené à stationner sur le site,

il doit être aménagé pour les bâtiments à usage d'activités :

une place de stationnement pour 100 m² de surface hors oeuvre nette réalisée.

Dans le secteur 1NAc :

- pour les constructions destinées au logement des étudiants :

Il doit être aménagé une place de stationnement pour 3 chambres.

Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension ou de changement de destination .

- Pour les bâtiments recevant du public :

- pour le personnel :

il doit être aménagé une place de stationnements pour deux employés,

– pour le public amené a stationner sur le site :

il doit être aménagé pour les bâtiments d'enseignement :

une place de stationnement pour quatre personnes.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain dont il dispose situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 1NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur 1 NAa :

Dans les opérations groupées (lotissements et permis groupés) réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 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.

En outre, le long de la R.D. 958 nouvelle, il sera aménagé sur une largeur de 10 mètres une butte d'une hauteur de 2,50 m qui sera plantée.

Dans le secteur 1NAb :

Le long de la R.D. 958 N et de la R.D. 288 ; les perspectives visuelles sur les bâtiments sont acceptées pour permettre l'effet de vitrine à condition que tout stockage ou dépôt soient dissimulés par une végétation dense.

L'aménagement de la zone se fera pour donner une image de « Parc d'activités ».

Au moins 10 % de la superficie de chaque parcelle doivent être traités en espaces verts d'accompagnement (engazonnement et plantation d'arbres de haute tige).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1 NAa est égal à 0,30.

ARTICLE 1NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.