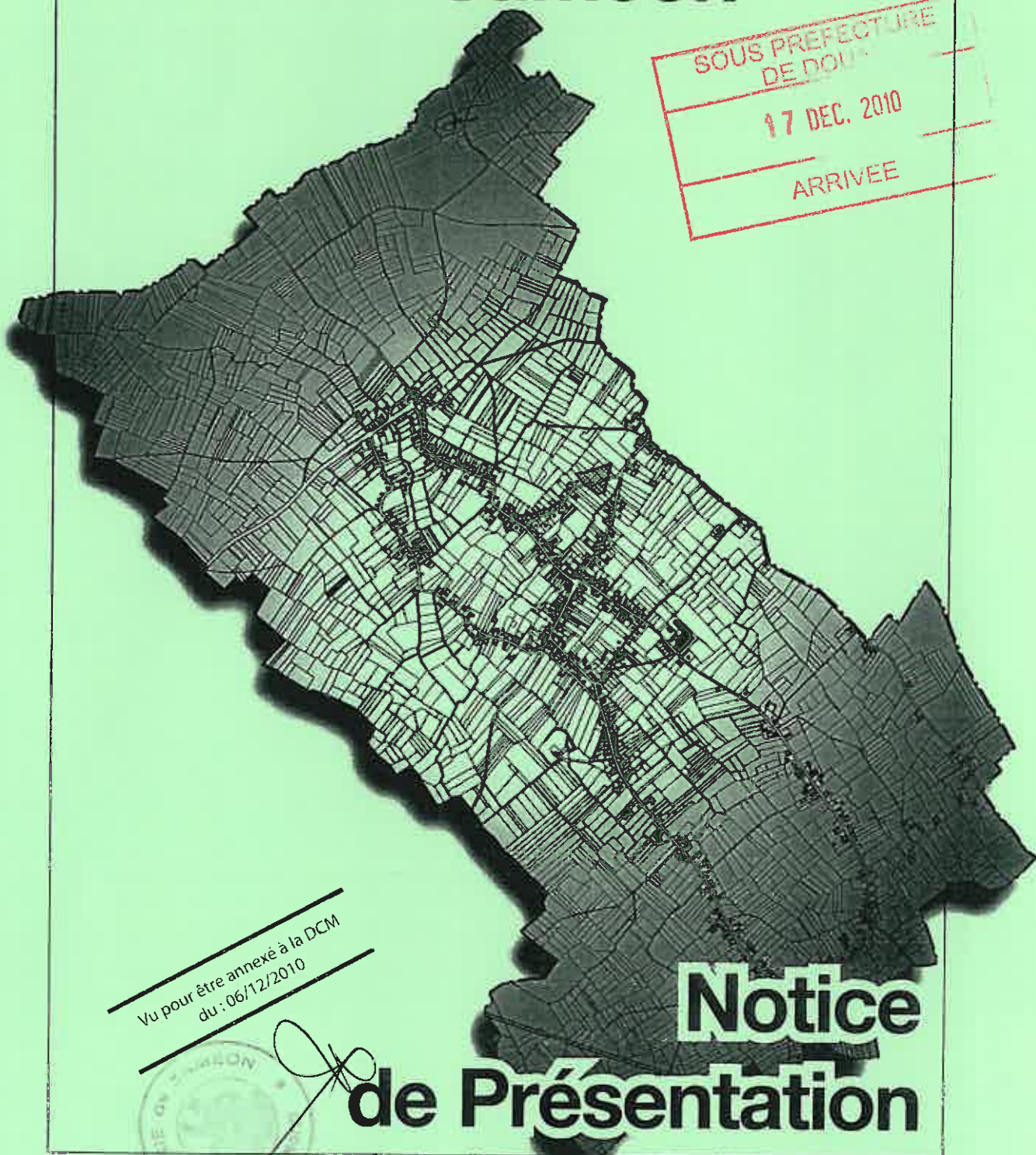


Deuxième Modification DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE **Saméon**



Vu pour être annexé à la DCM
du : 06/12/2010

Notice de Présentation

EAC

Etudes & Cartographie

6/8 rue Léon Trulin
59 000 Lille
Tél : 03 20 51 94 95
Fax : 03 20 51 94 90

Approuvé le : 29 Juin 2004

1ère modification approuvée le : 19 Septembre 2005

1ère révision simplifiée approuvée le : 19 Septembre 2005

2ème modification approuvée le : 06 Décembre 2010

MODIFICATION PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Saméon

SOMMAIRE

<i>PREAMBULE.....</i>	<i>2</i>
<i>PRESENTATION DE LA COMMUNE.....</i>	<i>3</i>
<i>LES POINTS A MODIFIER.....</i>	<i>6</i>
I. Permettre une urbanisation plus dense en créant un secteur UAa afin de renforcer le caractère central du secteur.....	6
II. Permettre de la diversité urbaine.....	14
III. Remanier, de manière mineure, quelques points de l'article 11.....	15
IV. Assouplir les règles en matières de stationnement.....	19
V. Assouplir les règles en matières de plantation.....	21
VI. Apporter une meilleure compréhension sur les termes « annexes » et « extensions » des constructions.....	23
<i>LES DOCUMENTS AFFECTES PAR LA MODIFICATION.....</i>	<i>25</i>
Règlement Zonage	
<i>COMPATIBILITE AVEC LES TEXTES REGLEMENTAIRES RECENTS.....</i>	<i>26</i>

PREAMBULE

Rappel chronologique

- 1) Le document PLU a été approuvé le 29 juin 2004.
- 2) Une première modification a eu lieu le 19 septembre 2005
- 3) Une première révision simplifiée a eu lieu le 19 septembre 2005
- 4) Une seconde révision simplifiée est en cours de procédure
- 5) La présente modification a pour différents objets :
 - d'intégrer une fraction de zone urbaine UA en zone urbaine UAa pour permettre une densification de zone
 - permettre plus de mixité urbaine au sein de la zone UA
 - De remanier de manière mineure quelques points de l'article 11 afin de permettre plus de créativité architecturale, d'apporter aux habitants un cadre de vie plus agréable
 - D'assouplir les règles en matière de stationnement et de plantation
 - D'apporter une meilleure compréhension sur les termes « annexes » et « extensions » des constructions

Les motifs de la modification

L'objet principal de cette modification est de permettre une densification de la zone centrale urbaine que le PLU, dans son écriture réglementaire, ne permet pas.

En ce sens, un sous-secteur central UAa sera créé afin de permettre la réalisation de projets de densification du centre-village concernant notamment des équipements d'intérêt publics.

La commune a également souhaité profiter de cette modification pour effectuer des ajustements du règlement afin de :

- conforter la mixité urbaine de la commune en permettant l'implantation de locaux d'activité ou commerciale en façade avant des constructions à usage d'habitation
- de permettre l'utilisation de matériaux spécifique en cas d'architecture bio-climatique.
- De renforcer l'intimité des habitants.

Présentation de la commune

1) La situation

Saméon, commune rurale du nord, est localisée à environ 19 km de Valenciennes, 27km de Douai et 29 km de Lille. Le territoire communal est limitrophe des communes d'Aix, Landas, Rumegies, Lecelles Rosult et Sars et Rosières. Il se situe dans la Communauté de communes Espace en Pévèle.

Saméon est bien desservi par les voies de communications la reliant aux communes voisines :

- La RD 127, reliant Aix à Rosult, traverse la commune du nord/ouest au sud/est en passant par le centre-bourg de Saméon.
- La RD 126a qui relie Saméon à Landas
- La RD 427 qui relie Saméon à Rosult

De plus, à proximité de la commune passe l'autoroute A23, allant de Lille à Valenciennes, accessible par l'échangeur au sud de Rosult, à 4 km de Saméon.

La commune couvre un territoire de 882 hectares.

L'urbanisation s'est essentiellement développée le long d'axes de communications principaux : RD 127 et RD 227.

2) Le site

Le territoire communal, d'une superficie de 882 ha, se situe dans la Pévèle limitée au nord par le plateaux crayeux du Mélantois, au sud par la vallée humide de la Scarpe.

La commune s'étend sur une longueur de 4,5 km et une largeur de 1,6 km.

Le territoire communal est caractérisé par la faiblesse générale de ses pentes naturelles :

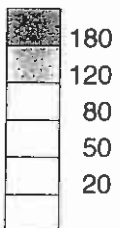
- le sud de la commune est situé à une altitude d'environ 18 mètres.
- le nord atteint une altitude de 36 m au point le plus haut (lieu dit La Queue d'Aix).

L'urbanisation de Saméon s'est réalisée de manière linéaire dont le bâti, mélangeant corps de ferme, maisons rurales ou encore pavillons urbains, s'organise le long des axes de communication. Vient s'ajouter à ce type d'urbanisation un habitat dispersé le long des chemins quadrillant le territoire communal.

Saméon : Situation



Altitude en mètre :



Saméon - Site

0 50 200 mètres
100



Les points à modifier

I. Permettre une urbanisation plus dense en créant un secteur UAa qui reprend une partie de la zone UA afin de renforcer le caractère central du secteur

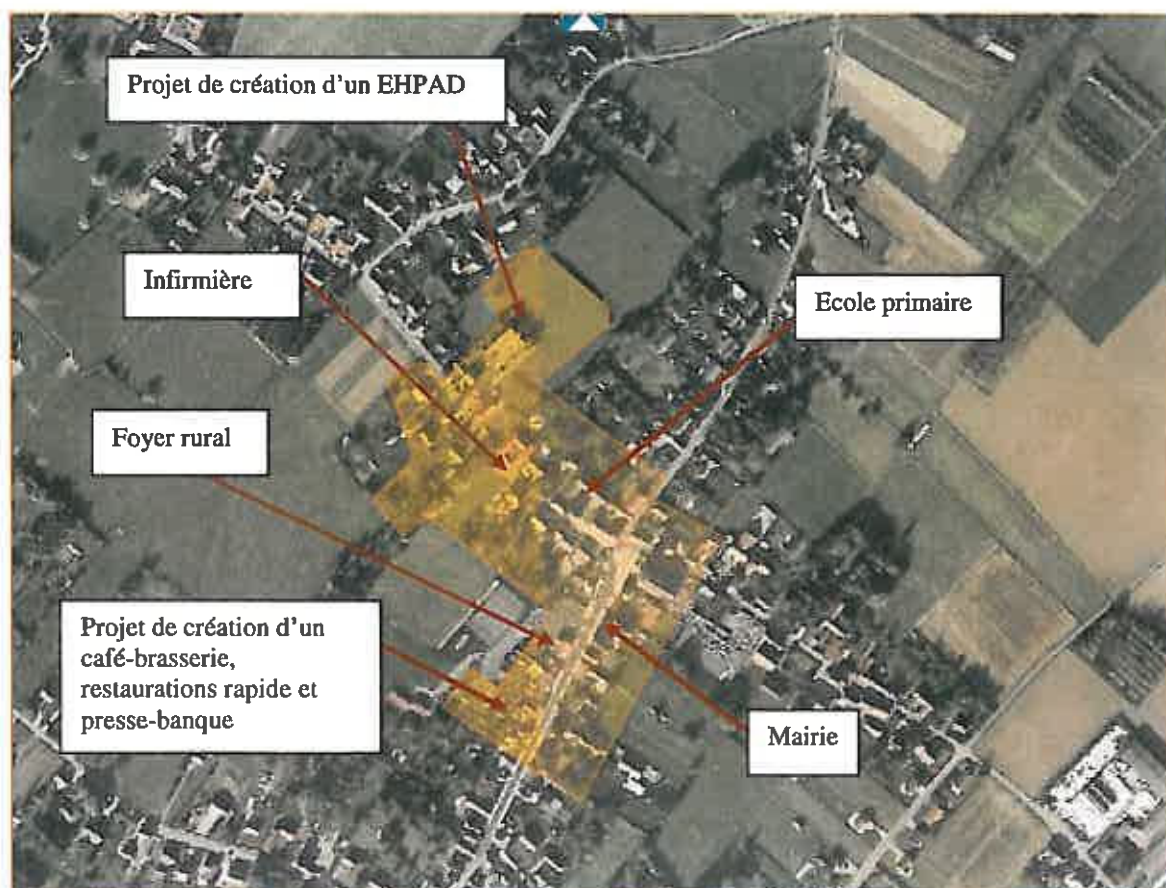
La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a pour principal objet de favoriser la densification des zones urbaines afin d'éviter une urbanisation périphérique diffuse et un certain gaspillage d'espace dû à une urbanisation mal maîtrisée.

Dans ce sens, la commune de Saméon souhaite permettre une urbanisation plus dense de la zone centrale de sa commune et donc de réaliser une gestion plus économe de l'espace et ce en conformité avec son PADD qui prône « *un renforcement de la centralité du village autour de la place de la mairie jusqu'au carrefour principal de la rue de Bias et de la rue de la mairie* ». L'objectif est, d'une part, de permettre l'aménagement de projets permettant une mixité urbaine (tel la réalisation d'un EHPAD) et d'autre part de permettre une densification du centre ville, évitant ainsi l'expansion sur des sites à vocation agricole.

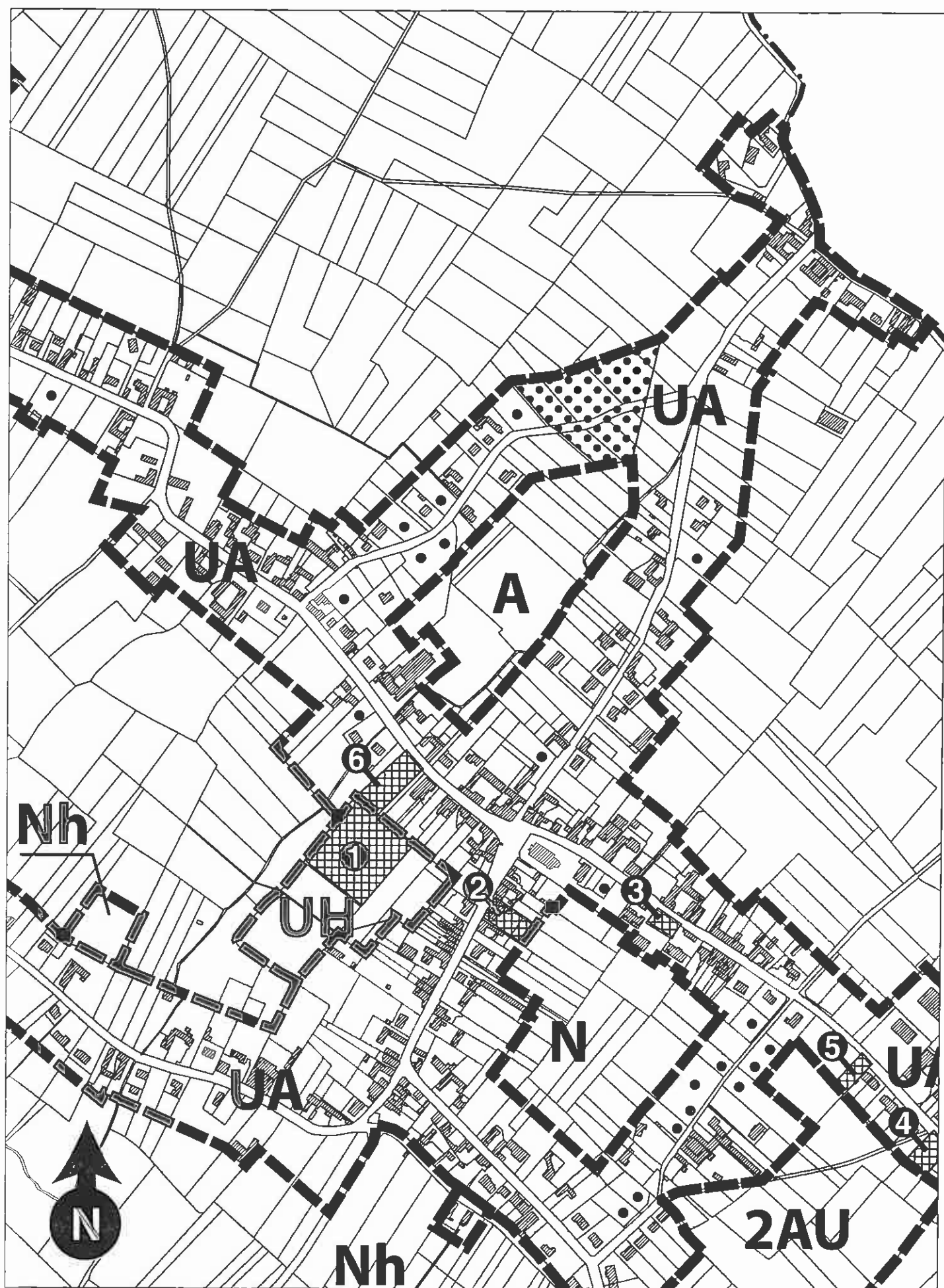
Cette volonté répond au document d'Orientations Générales du SCOT du Grand Douaisis qui vise à promouvoir un urbanisme durable par une limitation de l'urbanisation dispersée : « les documents d'urbanismes locaux procèdent prioritairement, là où de telles disponibilités existent, à la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, à la reconquête des friches urbaines et à la constructions des dents creuses, en respectant l'identité des communes et des bourgs et en inscrivant ces opérations dans un cadre d'urbanisation maîtrisée ».

1-1) Présentation du site et recomposition du zonage urbain pour créer un secteur UAa

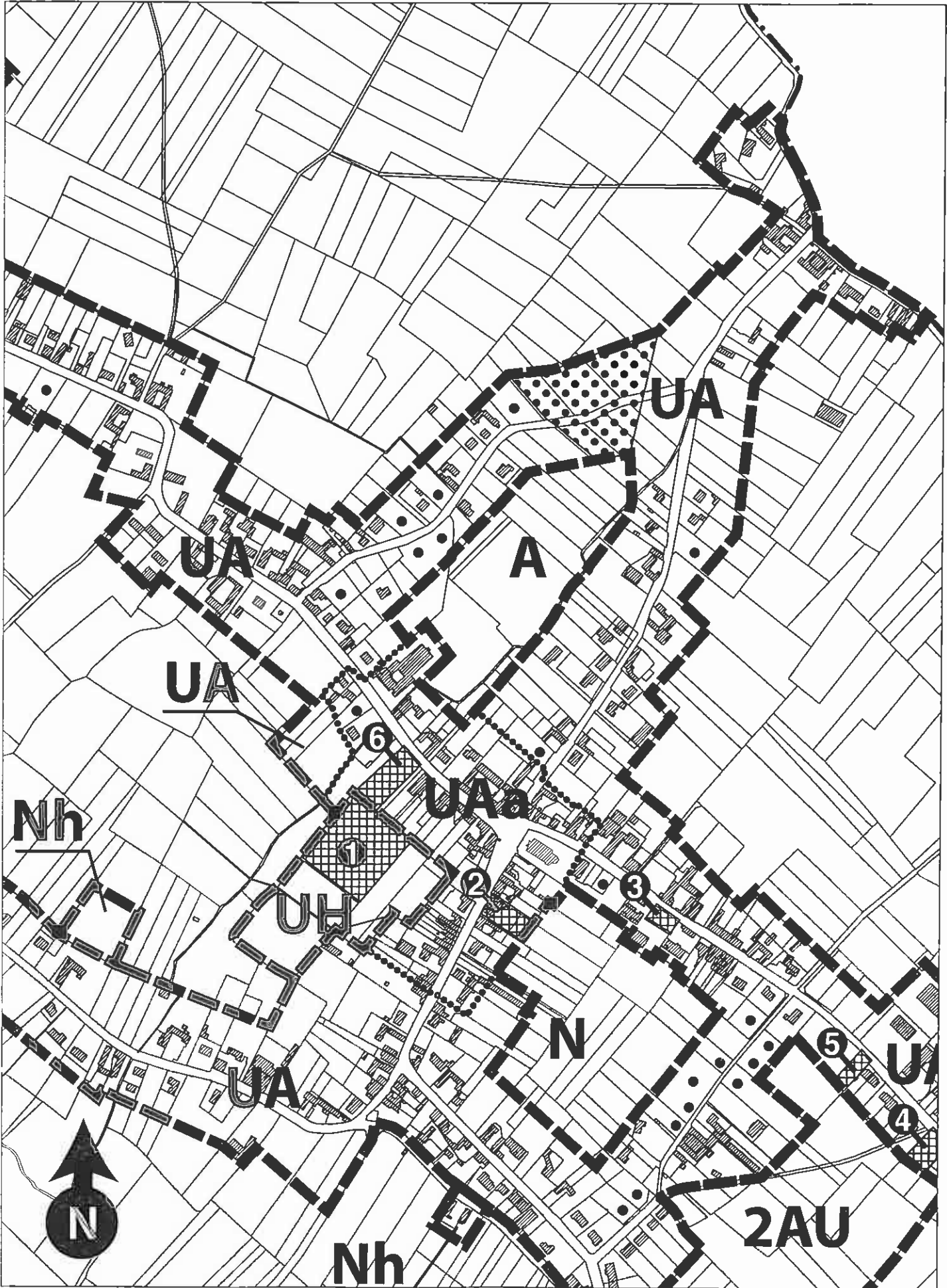
Les terrains concernés par la modification correspondent à un secteur bâti regroupant les services et équipements publics de la commune. Ces terrains sont actuellement inscrits au PLU en zone UA. Il s'agit de les requalifier en les inscrivant en secteur UAa afin d'y permettre une urbanisation plus dense ce qui renforçant ainsi le caractère central du secteur.



Saméon - Zonage avant Modification



Saméon - Zonage après Modification



1-2) Inscription de règles concernant le secteur UAa

Afin de permettre une urbanisation plus dense du secteur, il est nécessaire de revoir certaines règles :

- article 6 liées au recul par rapport aux voies
- articles 10 règle de hauteur de construction
- article 14 coefficient d'occupation des sols.

a) Adaptation de l'article UAa 6 afin de permettre un recul plus important par rapport à la limite d'emprise des voies

La rédaction actuelle de l'article UA6 impose un recul maximum de 15 mètres pour la façade avant des constructions principales à usage d'habitation. Or, la réalisation d'un projet à caractère d'intérêt collectif tel un EHPAD ou un béguinage nécessitant la création de place de stationnement pour le personnel et les visiteurs pourrait se voir être abandonné du fait de cette règle trop restrictive.

Il est à noter que d'après la décision de la cour d'appel de Paris en date du 17 février 1998, une maison de retraite privée est considérée comme un équipement collectif car nécessaire à la vie d'une collectivité. Ainsi, un EHPAD (maison de retraite médicalisé) est considéré comme un équipement collectif même s'il s'agit d'un établissement à but commercial. De manière générale, la jurisprudence considère la notion de construction d'intérêt collectif (qui peut être de statut privé) de manière plus large que celle d'équipement public.

L'article 6 de la zone UA sera donc adapté afin de permettre un recul plus important pour les habitations liées à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (EHPAD y compris). De plus, dans un souci de clarté pour l'instructeur concernant la définition de la façade avant, la commune souhaite compléter la règle en y ajoutant « *tout ou partie des façades avant des constructions principales* » (Les ajouts apparaissent en gras et surligné)

Article UA 6 Avant modification
--

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement du domaine public, ou au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.
- Les façades avant des constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul de 15 mètres maximum par rapport à l'alignement du domaine public.
- Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.
- En cas de « dents creuses », la construction devra s'implanter à l'alignement d'au moins une des deux constructions voisines, cette règle ne s'applique pas si cet alignement se situe à plus de 15 mètres du domaine public.
- Ces règles ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre et aux installations et équipements liés aux réseaux de desserte.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu naturel.

Article UA 6 Après modification
--

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement du domaine public, ou au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.
- **Tout ou partie des façades avant des constructions principales à usage d'habitation (à l'exception des habitations liées à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)** doivent être implantées avec un recul de 15 mètres maximum par rapport à l'alignement du domaine public.
- Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.
- En cas de « dents creuses », la construction devra s'implanter à l'alignement d'au moins une des deux constructions voisines, cette règle ne s'applique pas si cet alignement se situe à plus de 15 mètres du domaine public.
- Ces règles ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre et aux installations et équipements liés aux réseaux de desserte.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu naturel.

b) Adaptation de l'article UAa10 afin de permettre des hauteurs plus importantes

La réglementation actuelle de l'article UA10 limite la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation à un niveau habitable, comble aménageables (R+C) et 8 m au faîtage.

La commune souhaite autoriser, au sein du secteur UAa, une hauteur légèrement plus importante (R+1+C ou R+2) pour l'ensemble des constructions à usage d'habitation et 15 mètres au faîtage pour les autres constructions.

Dès lors, il s'agit de modifier cette règle de hauteur pour le secteur UAa. Le règlement sera modifié en ce sens. (les modifications apparaissent en **gras surligné**)

Article UA 10 Avant modification

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé (H=L).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

Hauteur absolue

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement :

- Ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit (R+C) et 8 mètres au faîtage. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans les combles.

Pour les autres constructions, cette hauteur est limitée à 13 mètres au faîtage, sauf contrainte technique.

Article UA 10 Après modification

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DANS TOUTE LA ZONE, Y COMPRIS LE SECTEUR UAa :

Hauteur relative

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé (H=L).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

DANS TOUTE LA ZONE, A L'EXCEPTION DU SECTEUR UAa

Hauteur absolue

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement :

- Ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit (R+C) et 8 mètres au faîtage. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans les combles.

Pour les autres constructions, cette hauteur est limitée à 13 mètres au faîtage, sauf contrainte technique.

DANS LE SECTEUR UAa

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+2 ou R+1+C).

Pour les autres constructions, cette hauteur est limitée à 15 mètres au faîtage, sauf contrainte technique.

c) Modification de l'article UA 14

La commune souhaite augmenter la densité de construction, densité retranscrite à l'article 14 concernant le coefficient d'occupation des sols.

La zone UA est une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat et au commerce ayant un coefficient d'occupation des sols fixé à 0,3 pour les parcelles de plus de 500 m². Le règlement de la zone UA ne permet de ce fait qu'une densité faible.

C'est pourquoi, pour densifier le secteur, l'article UAa du règlement sera modifié afin de permettre un COS de 1. Le règlement sera donc modifié de la manière suivante (les modifications apparaissent en **gras surligné**)

Article UA 14 Avant modification

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3 pour les parcelles de plus de 500m².

Pour les constructions existantes, la surface afférente à l'amélioration des conditions d'habitabilité des occupants (création de WC, de salle de bain...) n'est pas soumise au coefficient d'occupation du sol dans la limite de 5 m² par logement.

Article UA 14Après modification
--

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

DANS TOUTE LA ZONE, A L'EXCEPTION DU SECTEUR UAa :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

DANS TOUTE LA ZONE, Y COMPRIS LE SECTEUR UAa :

Pour les constructions existantes, la surface afférente à l'amélioration des conditions d'habitabilité des occupants (création de WC, de salle de bain...) n'est pas soumise au coefficient d'occupation du sol dans la limite de 5 m² par logement.

DANS LE SECTEUR UAa :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

II. Permettre de la diversité urbaine

La municipalité souhaite permettre l'implantation de locaux d'activités ainsi que des constructions tels hébergement hôtelier, ce que ne permet pas le règlement du PLU dans son écriture actuel.

Cette volonté permet d'une part de renforcer la mixité urbaine au sein du territoire communal et d'autre part, répond au Document d'Orientation Générales du SCOT du Grand Douaisis qui vise à favoriser la mixité fonctionnelle : « Les documents d'urbanisme locaux doivent mettre en œuvre les conditions de la diversité des fonctions urbaines dans leur règlement (habitat, activités, équipements) dans les quartiers résidentiels existants ou futurs. »

Aussi, en compatibilité avec le SCOT, il s'agit de compléter le règlement de l'article UA6 (ce qui a été ajouté apparaît en **gras surligné**)

Article UA 6 Avant modification

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement du domaine public, ou au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.
- Les façades avant des constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul de 15 mètres maximum par rapport à l'alignement du domaine public.
- Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.
- En cas de « dents creuses », la construction devra s'implanter à l'alignement d'au moins une des deux constructions voisines, cette règle ne s'applique pas si cet alignement se situe à plus de 15 mètres du domaine public.
- Ces règles ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre et aux installations et équipements liés aux réseaux de desserte.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu naturel.

Article UA 6 Après modification

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **A l'exception des constructions principales à usage d'habitation ou construction ou extension à usage de commerce, de bureaux ou d'artisanat, les autres constructions (tels hébergement hôtelier – gîtes, hôtel...- services publics ou d'intérêt collectif, à usage agricole) les constructions doivent être implantées à l'alignement du domaine public, ou au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.**
- Les façades avant des constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul de 15 mètres maximum par rapport à l'alignement du domaine public.
- Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.
- En cas de « dents creuses », la construction devra s'implanter à l'alignement d'au moins une des deux constructions voisines, cette règle ne s'applique pas si cet alignement se situe à plus de 15 mètres du domaine public.
- **Les constructions ou extensions à usage de commerce, de bureaux ou d'artisanat pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimal de 1 mètre.**
- Ces règles ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre et aux installations et équipements liés aux réseaux de desserte.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu naturel.

III. Remaniement de l'article 11

a) Permettre l'utilisation de matériaux spécifiques en cas d'architecture bioclimatique et diversifier l'architecture des constructions.

Dans une optique de développement durable, la commune souhaite favoriser l'utilisation d'énergie renouvelable. A l'heure actuelle, le règlement stipule que *« les systèmes solaires sont admis sur la façade la moins visible de la route qui dessert la construction principale »*. Cette disposition de l'article 11 n'est pas compatible avec le projet de loi grenelle 2 qui stipule qu'à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme *« le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, à l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ni à la pose de toitures végétalisées ou en retenant les eaux pluviales. Les dispositions du présent alinéa ne font pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architectural du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant »*.

De ce fait, cette règle sera supprimée à l'article 11 du règlement

La commune souhaite également prendre en compte ce futur texte de loi en rectifiant l'article 11 du règlement des zones, dans la partie « dispositions générales » de l'article : *« Sous réserve de la protection des sites et des paysages , les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelables ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales »*.

D'autant plus que le nouvel article R123-20-1 du code de l'urbanisme au paragraphe 9 permet , pour une procédure de modification simplifiée, de *« Supprimer des règles qui auraient pour seul objet ou pour seul effet d'interdire l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol d'une puissance crête inférieure ou égale à douze mégawatts, dans les parties des zones naturelles qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qui ne présentent ni un intérêt écologique particulier ni un intérêt pour l'exploitation forestière. »*

b) Permettre plus de créativité architecturale

L'article 11 impose dans sa rédaction actuelle, un certain nombre de dispositions particulières notamment pour les constructions à usage d'habitation.

Ces dispositions limitent la créativité architecturale pour certaines constructions.

La commune souhaite assouplir le règlement concernant :

- les toitures des constructions. (articles UA11 et N11)

Dans l'écriture actuelle du règlement, ne sont autorisées que *« les toitures à deux pans avec une pente minimale de 45° et maximale de 60° exception faite des brisis, avancée de toit, bâtiments d'activités et vérandas »*

Afin de faciliter la réalisation de projets de constructions sans créer de rupture avec la morphologie existante, la commune souhaite permettre la réalisation de constructions dont les toitures peuvent composées de plus de 2 pentes.

- les maçonneries et toitures (Articles UA 11 et N11)

Toujours dans l'optique de diversité architecturale dans la commune et afin d'être en conformité avec le projet de loi Grenelle 2 (art L111-6-2 du code de l'urbanisme énuméré ci-dessus), la municipalité souhaite autoriser plus de diversité dans les choix de matériaux par exemple :

- pour les maçonneries les matériaux type bardage bois, ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'enduit sur façade.
- pour les couvertures, des matériaux reprenant l'aspect, la couleur et l'appareillage de la tuile.
- Concernant les ouvertures, la commune souhaite que les châssis de toit soient autorisés sur n'importe qu'elle pente de la toiture ce que le règlement actuel ne permet pas. En effet, est écrit à l'article 11 du règlement « *les châssis de toit ne sont autorisés que sur la pente de toiture la moins perceptible du domaine public* ».

- Les façades (Articles UA11 et N11)

Afin de conserver l'architecture générale d'une construction, la municipalité souhaite, qu'en cas de mauvais état de la brique composant la façade de la construction, celle -ci soit remplacée par le même matériaux et non recouvert par la pose d'un enduit. Dès lors, à l'article 11 des zones UA et N, la règle suivante sera supprimée : « *Dans le cas ou le mauvais état de la brique nécessite la pose d'un enduit, celui-ci sera soit teinté dans la masse, soit peint en harmonie avec les façades avoisinantes* »

c) Apporter un cadre de vie plus agréable aux habitants de Saméon

Dans le but de renforcer l'intimité des habitants et d'éviter les conflits de voisinage, la municipalité souhaite autoriser les murs d'intimités, en limites séparatives et à l'arrière des habitations, sans pour autant créer d'espaces cloisonnés.

A ce jour, le règlement actuel ne le permet pas. En effet, est écrit à l'article 11 de la zone UA, concernant les clôtures : « *Sont interdits en limites séparatives, les clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres. Les parties pleines ne peuvent excéder 0,30 mètres.* »

Aussi, la commune souhaite modifier l'article 11 en précisant « *En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 6 mètres à l'arrière des constructions à usage d'habitations. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,3 mètres* »

L'article 11 du règlement de la zone UA sera modifié de la manière suivante (l'ajout apparaît en **gras et surligné**, ce qui a été enlevé en ~~barré surligné~~ et ce qui a été modifié en **gras encadré**).

Article UA 11 Avant modification

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

A. Dispositions générales

- Les constructions, installations et clôtures ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intégreront.

B. Dispositions particulières concernant les constructions à usage d'habitation et les activités économiques implantées sur des parcelles de moins de 15 mètres de front à rue

Maçonneries :

- Les murs extérieurs des constructions seront réalisés en matériaux type briques jointoyées dont la couleur sera issue de la palette des rouges.
- Les appareillages en pierre naturelle ou en briques sont autorisés.

Sont interdits:

- Les pignons coupés ou à redents.
- Les revêtements en plaquettes.
- Dans le cas de transformations de façade, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décorations. Le remplacement des linteaux de briques par des linteaux de bois, béton ou autre, est interdit. Dans le cas où le mauvais état de la brique nécessite la pose d'un enduit, celui-ci sera soit teinté dans la masse, soit peint en harmonie avec les façades avoisinantes.

Couvertures :

- Les constructions seront couvertes en tuile dont la couleur sera issue de la palette des rouges ou en tuiles vernissées, les vérandas sont admises. Les systèmes solaires sont admis sur la façade la moins visible de la route qui dessert la construction principale.
- Les toitures doivent être à deux pans avec une pente minimale de 45° et maximale de 60° exception faite des brisis, avancée de toit, bâtiments d'activités et vérandas.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine sauf en ce qui concerne la nature des matériaux de couverture.

Sont interdits:

- Les débordements de toiture en cas d'implantation pignon sur rue.

Ouvertures :

- Les châssis de toit ne sont autorisés que sur la pente de toiture la moins perceptible du domaine public.

Annexes:

- La construction de garages, appentis, abris devra être en harmonie avec le bâtiment principal, tout au niveau des murs extérieurs que des couvertures.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure ou être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements et placées, de préférence, en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Clôtures :

Sont interdites à l'alignement, les clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les parties pleines ne peuvent être constituées de matériaux différents de l'habitation principale et leur hauteur ne pourra excéder 0,80 mètres.

Sont interdits en limites séparatives, les clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les parties pleines ne peuvent excéder 0,30 mètres.

Article UA 11 Après modification

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

A. Dispositions générales

- Les constructions, installations et clôtures ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intégreront.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages , les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelables ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

B. Dispositions particulières concernant les constructions à usage d'habitation et les activités économiques implantées sur des parcelles de moins de 15 mètres de front à rue

Maçonneries :

- Les murs extérieurs des constructions seront réalisés en matériaux type briques jointoyées dont la couleur sera issue de la palette des rouges.

Sont autorisés :

- Les appareillages en pierre naturelle ou en briques.
- le bardage bois de teinte naturelle

Sont autorisés, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaque de béton...) revêtu d'un enduit dont la teinte de finition sera dans les tons pierres ou sable.

Sont interdits:

- Les pignons coupés ou à redents.
- Les revêtements en plaquettes.
- Dans le cas de transformations de façade, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décorations. Le remplacement des linteaux de briques par des linteaux de bois, béton ou autre, est interdit. Dans le cas où le mauvais état de la brique nécessite la pose d'un enduit, celui-ci sera soit teinté dans la masse, soit peint en harmonie avec les façades avoisinantes.

Couvertures :

- **Les constructions couvertes de toitures à pente, à l'exception des toitures terrasses, doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et la teinte** issue de la palette des rouges de la tuile en terre cuite.
- la tuile vernissée est admise.
- les vérandas sont admises. ~~Les systèmes solaires sont admis sur la façade la moins visible de la route qui dessert la construction principale.~~
- **Les toitures, à l'exception des toitures terrasses** des brisis, avancée de toit, bâtiments d'activités et vérandas, **doivent comporter au moins deux pentes**
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine sauf en ce qui concerne la nature des matériaux de couverture.

Sont interdits:

- Les débordements de toiture en cas d'implantation pignon sur rue.

Ouvertures :

- Les châssis de toit ~~ne sont autorisés que sur la pente de toiture la moins perceptible du domaine public.~~

Annexes:

- La construction de garages, appentis, abris devra être en harmonie avec le bâtiment principal, tout au niveau des murs extérieurs que des couvertures.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure ou être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements et placées, de préférence, en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

- Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Clôtures :

Sont interdites à l'alignement, les clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les parties pleines ne peuvent être constituées de matériaux différents de l'habitation principale et leur hauteur ne pourra excéder 0,80 mètres.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 6 mètres comptée à partir de la façade arrière des constructions à usage d'habitations. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,3 mètres

IV. Assouplir les règles en matière de stationnement

La rédaction actuelle de l'article 12 impose pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logements y compris le garage s'il existe. Or, dans le cadre de la réalisation d'un projet d'intérêt collectif, tel un EHPAD, considéré également comme une construction à usage d'habitation, l'application de cette règle nécessitera un besoin en place de parking important et donc une consommation d'espace non négligeable. C'est pourquoi, la municipalité souhaite revoir l'article 12 du règlement en levant cette règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ajout apparaît en gras et surligné.

Article UA 12 Avant modification

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

1 - Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logements y compris le garage s'il existe.
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de service : 1 place pour 3 emplois créés ou pour 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette nouvelle.
- pour les hôtels, il est exigé une place de stationnement pour trois chambres.
- Pour les établissements d'enseignement, il est exigé une place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré, et deux places de stationnement par classe pour les établissements du second degré. Ces derniers doivent également comporter une aire pour le stationnement pour les cycles.
- Par ailleurs, il est nécessaire de prévoir un aménagement des accès pour permettre le stationnement provisoire des cars de ramassages ou des véhicules particuliers transportant les enfants.
- Pour les aménagements de bâtiments existants, l'obligation de réaliser des places de stationnement peut être modulée.

2 - Dispositions particulières

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

- En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, que les surfaces de plancher développées hors oeuvre nette créées.

- En cas de changement de destination d'un bâtiment existant est prise en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, la surface totale transformée développée hors oeuvre nette, sans déduction des surfaces de plancher initiales.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- A aménager sur un autre terrain situé au moins de 200 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.
- A faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places.

A justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- A verser une participation dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article UA 12 Après modification

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

1 - Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

- Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs) : deux places de stationnement par logements y compris le garage s'il existe.
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de service : 1 place pour 3 emplois créés ou pour 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette nouvelle.
- pour les hôtels, il est exigé une place de stationnement pour trois chambres.
- Pour les établissements d'enseignement, il est exigé une place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré, et deux places de stationnement par classe pour les établissements du second degré. Ces derniers doivent également comporter une aire pour le stationnement pour les cycles.
- Par ailleurs, il est nécessaire de prévoir un aménagement des accès pour permettre le stationnement provisoire des cars de ramassages ou des véhicules particuliers transportant les enfants.
- Pour les aménagements de bâtiments existants, l'obligation de réaliser des places de stationnement peut être modulée.

2 - Dispositions particulières

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

- En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, que les surfaces de plancher développées hors oeuvre nette créées.
 - En cas de changement de destination d'un bâtiment existant est prise en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, la surface totale transformée développée hors oeuvre nette, sans déduction des surfaces de plancher initiales.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :
- A aménager sur un autre terrain situé au moins de 200 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.
 - A faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places.

A justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- A verser une participation dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

V. Assouplir les règles en matière de plantations

Dans son règlement actuel, les espaces plantés doivent couvrir au moins 30% de la surface du terrain. Or, ces 30% apparaissent élevés dans le cadre de la densification du centre de Saméon. C'est pourquoi, la municipalité souhaite enlever cette règle pour le secteur UAa. Aussi, au sein de ce secteur, seul sera indiqué à l'article 13, que les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les ajouts apparaissent en gras surlignés.

Article UA 13 Avant modification

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts. Les espaces plantés doivent couvrir au moins 30 % de la surface du terrain.

Les types d'arbres fruitiers de haute tige ne sont pas imposés.

Article UA 13 Après modification

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans toute la zone à l'exception du secteur UAa :

Les espaces plantés doivent couvrir au moins 30 % de la surface du terrain.
Les types d'arbres fruitiers de haute tige ne sont pas imposés.

Dans le secteur UAa :

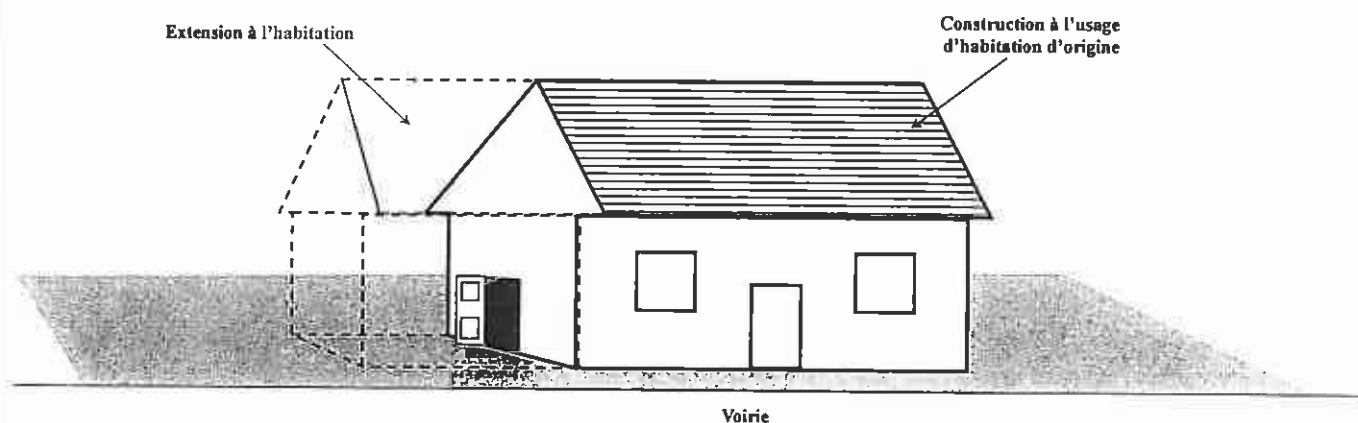
Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

VI. Apporter une meilleure compréhension des termes « annexes » et « extensions » des constructions

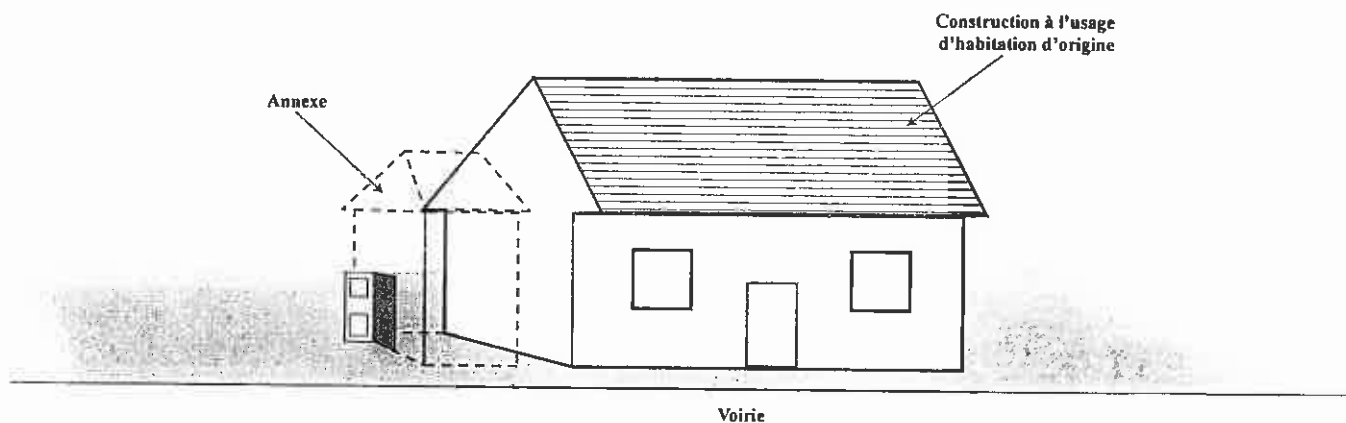
Afin de clarifier les termes « annexes » et « extensions » des constructions dont des définitions différentes peuvent être données par divers instructeurs ou personnes venant consulter le document d'urbanisme de la commune, la municipalité a souhaité intégrer en partie 3 « glossaire » du règlement du PLU, un document dans lequel apparaissent des schémas représentant la différences entre « annexes » et « extensions » des constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 11 *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Les constructions à l'usage d'habitation et leurs extensions



Les constructions à l'usage d'habitation et leurs annexes



Les documents affectés par la modification

Les documents affectés par la modification sont le plan de zonage, le règlement, le rapport de présentation.

1. Le plan de zonage

Proposition de modification

voir ci-joint

2. Le Règlement

Règlement de la zone UA 6

Règlement de la zone UA 10

Règlement de la zone UA 11

Règlement de la zone UA 14

3. Le rapport de présentation

Les pages 6 à 21 de cette présente notice complètent le rapport de présentation

4- Compatibilité avec les textes réglementaires récents

COMPATIBILITE AVEC LES TEXTES REGLEMENTAIRES RECENTS

- Compatibilité avec la Loi du 31 mai 1990 relative au droit au logement
- Compatibilité avec la Loi Paysage du 8 janvier 1993
- Conformité avec la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992
- Conformité avec la Loi sur le bruit du 31 décembre 1992 complétée du décret du 9 janvier 1995 et de l'Arrêté du 30 mai 1996
- Conformité avec la Loi sur l'Air du 30 décembre 1996
- Conformité avec la Loi d'Orientation agricole du 9 juillet 1999
- Conformité avec la Loi SRU du 13 décembre 2000
- Conformité avec la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003
- Conformité avec la Loi relative à la prévention des risques technologiques et naturels du 30 juillet 2003

Ont notamment été pris en considération les documents suivants :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- les plans des servitudes d'utilité publique et obligations diverses
- le SCOT du Grand Douaisis
- le SAGE Scarpe-Aval
- la charte du PNR Scarpe Escaut

- 1) La modification du PLU est mineure et ne contrevient pas aux textes récents cités ci-dessus.
- 2) La modification a pris en compte les dispositions de la Loi d'Orientation agricole du 9 juillet 1999.
- 3) La modification proposée ne contrevient pas aux servitudes d'utilité publique.
- 4) Conformément à l'article L123-13 de la Loi SRU, la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU à travers son PADD ; elle n'a pas pour effet de réduire une espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- 5) La modification du PLU est compatible avec le SCOT du Grand Douaisis. La mixité urbaine et fonctionnelle a également été prise en compte, conformément au SCOT afin de permettre la densification du secteur central de la commune par la création d'un sous-secteur UAa.
- 6) La modification du PLU est compatible avec le SAGE Scarpe Aval puisqu'elle ne porte pas atteinte à des espaces à enjeux ou à enjeux prioritaire définis par le SAGE.
- 7)
- 8) Les pages 2 à 21 et la page 23 de cette présente notice complètent le rapport de présentation.

Le projet a été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, aux présidents du Conseil Régional et Conseil Général, à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, au président du Parc Naturel Régional Scarpe Escaut, au président du SCOT du Grand Douaisis, aux présidents de la Chambre de Commerce et d'industrie, à la Chambre des métiers, à la chambre d'agriculture ainsi qu'aux maires des communes limitrophes.