

**ARRONDISSEMENT
DE DOUAI**

COMMUNE DE SAMEON

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

Modification du PLAN LOCAL D'URBANISME

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

ARRIVÉE



174 rue Pasteur - BP 201 - 62254 HENIN-BEAUMONT Cedex Tél : 03.21.75.46.91 Fax :
03.21.75.47.96



- **Le premier alinéa des articles 7 (hormis pour les zones UH et A) :**

« La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres, cette distance minimum est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m². »

est complété de la façon suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres, cette distance minimum est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 50m² et pour les bâtiments à usage d'activités économiques implantés sur des parcelles de moins de 15 mètres de front à rue.

- **La hauteur de l'article 10 (hormis pour la zone A) :**

« 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 7 mètres au faîtage. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans les combles. »*

est revue dans toutes les zones :

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.

- **La rédaction du titre de l'article 11 (hormis pour les zones UH et A) :**

B. Dispositions particulières concernant les constructions à usage d'habitation

Est complétée :

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.

- **La rédaction de l'alinéa des articles 11 (hormis pour les zones UH et A) :**

« Les constructions seront couvertes en tuile ou en tuile vernissée (vérandas, systèmes solaires exclus). »

est revue de la manière suivante :

Les constructions seront couvertes en tuile ou en tuile vernissée, les vérandas et systèmes solaires sont admis.

Notice explicative de la modification du PLU de la commune de Saméon.

Objet de la modification

La modification du PLU résulte du contrôle de légalité de M. le Préfet de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Les éléments modifiés sont les suivants :

- La correction de la page 8 du rapport de présentation concernant la suffisance de la défense incendie.
- L'ajout d'un plan en annexe portant sur le classement des infrastructures bruyantes issu de l'arrêté préfectoral du 15 avril 2002.
- L'affectation en zone A (agricole) d'un secteur non dénommé sur le plan de zonage.
- Les numéros de routes départementales seront revues page 8 du rapport de présentation.
- L'article UH10 est complété.
- L'intitulé de l'article 2AU12 est corrigé.

Par ailleurs d'autres modifications réglementaires sont souhaitées sans remettre en cause l'économie générale du document. Ces modifications sont motivées par des difficultés d'application du Plan Local d'Urbanisme récemment approuvé et par la prise en compte du bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial situé en zone agricole et pouvant changer de destination conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

Les modifications réglementaires évoquées concernent les hauteurs, le développement économique qui serait trop contraint pour l'évolution sur des petites parcelles et des clarifications rédactionnelles.

Les évolutions réglementaires sont recouvertes d'une trame grisée au document « règlement après modification ».

Les incidences réglementaires du projet

La révision concerne la partie réglementaire du document à savoir le zonage et règlement.

Évolution du règlement

- **Le dernier alinéa du secteur Nh de l'article N2 est supprimé :**

« Les constructions à usage touristique sous forme de gîtes ou chambres d'hôtes. »

le premier alinéa du même secteur :

« Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existante, destinés à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants sans toutefois augmenter le nombre de logements »

est complété de la façon suivante :

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existante, destinés à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants, au développement d'activités touristiques sous la forme de gîtes ou chambres d'hôtes, sans toutefois augmenter le nombre de logements.

- **Le chapitre sur la hauteur relative de l'article UH10 :**

« Hauteur relative

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé. »

Est complété :

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 ($H=L$).

- **L'intitulé de l'article U12 à la page 26 du règlement sera corrigé en 2AU12.**
- **L'article A2**

L'ajout de l'alinéa :

Le changement de destination en construction à usage d'habitation des bâtiments agricoles repérés au plan de zonage.

Évolution du zonage

Les bâtiments situés en zone agricole qui méritent un changement de destination sont repérés au plan de zonage et le secteur non dénommé au zonage est affecté en zone agricole A.