



DEPARTEMENT DE LA SOMME

COMMUNE DE CAMON
Place du Général Leclerc
80450 CAMON

Tél : 03.22.49.30.00
Fax : 03.22.49.30.09



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU P.L.U
N°3
DOSSIER

Notice explicative

SOMMAIRE

I - Présentation de la Commune de CAMON.

II - Le contexte de la procédure de modification du PLU.

III – Le contenu de la modification :

- Modification du règlement de la zone UC pour la construction d'équipements publics.

IV - Annexes

I - PRESENTATION DE LA COMMUNE

La Commune de CAMON est située dans le département de la Somme, à 5 kilomètres à l'est d'AMIENS, Préfecture de la Somme, dans la Région des Hauts-de-France. Elle appartient au canton d'AMIENS.

Située dans la couronne périurbaine, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération dénommée « Amiens Métropole », et est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Amiénois (SCOT).

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 1290 hectares et compte une population de 4449 habitants (Insee au 1^{er} janvier 2019).

La commune est traversée par le fleuve « la Somme » du Sud à l'Ouest constituant ainsi, avec la présence de nombreux marais et méandres, le site naturel des « Hortillonnages ».

Les Communes limitrophes sont :

Au nord, ALLONVILLE, à l'est, LAMOTTE BREBIERE et BUSSY LES DAOURS, au sud-est, GLISY, au sud, LONGUEAU, au sud-ouest, AMIENS, à l'ouest, RIVERY.

II - LE CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur à CAMON a été approuvé par le conseil municipal, le 1er octobre 2012. Six modifications ont été apportées depuis lors dont deux modifications simplifiées :

- Une première quant au zonage de deux parcelles situées en sortie d'agglomération, modification approuvée le 20 juin 2014.
- La deuxième concernait le zonage d'une Zone d'Aménagement Concertée qui était à redéfinir suite à une évolution du projet d'aménagement, modification approuvée par délibération du 30 mars 2016.
- La troisième a eu pour objectif de créer deux zones UCj pour lesquelles la limite obligatoire pour le recul des 30 mètres ne trouve pas à s'appliquer. Cette modification a été approuvée par délibération du conseil municipal du 06 février 2017.
- Une quatrième modification du PLU a été approuvée le 05 février 2018 afin de permettre l'extension de bâtiments commerciaux en limite séparative pour favoriser le développement de l'activité économique sur la commune, mais aussi de mettre en cohérence le règlement de la zone UB dont les dispositions amenaient à faire peser de lourdes contraintes sur l'environnement bâti.
- Une cinquième modification a été approuvée le 26 juin 2018, de façon simplifiée, afin d'assouplir les règles de stationnement en matière de réglementation du nombre de places de stationnement pour les commerces et les locaux à usage de bureau par la création d'un sous-secteur UBa.
- Une sixième modification a été approuvée le 29 juin 2020, de façon simplifiée, afin de créer un emplacement réservé pour création de voie, de corriger une erreur matérielle et la création d'un sous-secteur UCf.

Par arrêté en date du 13 février 2023 n°2023/02/13, la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU a été lancée en vue de modifier les règles de construction pour les équipements publics au sein de la zone UC.

Le secteur UC correspond à l'urbanisation récente et d'extension.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective et aux activités qui en sont le complément normal : équipements, services et commerces.

Cette zone comprend de nombreux équipements publics notamment sportifs (sous-secteur UCt spécifique) culturels ou encore scolaires dont l'édification a été rendu nécessaire durant les décennies précédentes afin d'offrir les services publics essentiels aux habitants de cette partie la plus récente de la commune.

Cependant, bien que la zone UC accueille de nombreux équipements publics, le règlement de cette zone comporte peu d'adaptations nécessaires à la réalisation de ce type de structures et s'avère peu propice à la réalisation de nouvelles constructions d'intérêt général.

En effet, seules quelques règles font aujourd'hui l'objet d'une adaptation par rapport aux autres usages admis dans la zone : l'implantation des équipements publics en limite séparative latérale au-delà d'une profondeur de 30 mètres, l'emprise au sol, la hauteur au-delà d'une bande de profondeur de 25 mètres en sous-secteurs UCf et UCj uniquement et des adaptations de formes de toitures dès lors qu'elles s'insèrent dans le milieu environnant.

Or, les équipements publics, de par leur fonction d'accueil de public en grand nombre, de leur surface et de leur volume, nécessitent des règles adaptées pour leur édification au plus près des citoyens. En raison de leur hauteur et de leur gabarit, il est souvent préférable de favoriser leur implantation en fort retrait de l'alignement voire en fond de parcelle afin de limiter leur impact visuel. Mais, dans ce cas, ils ne peuvent être contraints par des limites de hauteur ou d'implantation destinées aux seules constructions d'habitations.

L'application de règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle et surtout l'application de règle de hauteur au-delà d'une bande de 25 m de profondeur rendent donc impossible tout nouveau projet d'équipements publics en zone UC au sein de laquelle la commune dispose de foncier pour leur édification.

Il convient donc d'ajouter quelques exonérations de règles pour permettre la construction de nouveaux équipements publics en zone UC.

Cette proposition de modification est en adéquation avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune qui fixe notamment l'objectif :

- De prévoir la création et/ou la rénovation de certains équipements de proximité.
- De préserver efficacement la forme urbaine et le patrimoine architectural de la commune tout en proposant un support à son évolution.

Les éléments constitutifs de cette modification simplifiée sont également en adéquation avec l'objectif de confortement de l'image communale et de la qualité du cadre vie. En effet, il s'agit là de répondre aux besoins du développement humain et social de la commune qui oblige à une constante mise à niveau des services publics offerts à la population.

C'est au vu de ces différents éléments qu'il a été décidé d'engager la procédure de modification simplifiée du PLU, cela sur la base des articles L 153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

Par application de cet article, les modifications envisagées du PLU :

- Ne doivent pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable.
- Ne doivent pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Ne doivent pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification souhaitée n'envisage pas non plus :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code relatif à la mise en compatibilité avec les plans locaux de l'habitat.

III – LE CONTENU DE LA MODIFICATION DE PLU :

Le secteur UC correspond à l'urbanisation récente et d'extension.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective et aux activités qui en sont le complément normal : équipements, restauration, services et commerces.

Le traitement des clôtures et du paysage est notamment susceptible de donner une cohérence d'ensemble et une qualification à la zone.

Les dispositions réglementaires visent à offrir des prescriptions architecturales qualitatives compatibles à la fois avec les enjeux d'insertion urbaine et paysagère et avec l'utilisation particulière de ces lieux.

Il comprend déjà plusieurs sous-secteurs :

- le secteur UCt correspond aux équipements sportifs
- les secteurs UCc, UCd, UCe regroupent des secteurs dont le règlement intègre les éléments de la ZAC "Chemin des Prêtres".
- les secteurs UCj correspondent à deux zones à fort enjeu pour lesquelles les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ont dû être adaptées.
- le secteur UCf correspondant aux parcelles constructibles le long du fleuve

La réalisation de nouveaux équipements publics en zone UC nécessite de modifier la rédaction de trois articles du règlement de cette zone.

Les règles du secteur en sont donc modifiées.

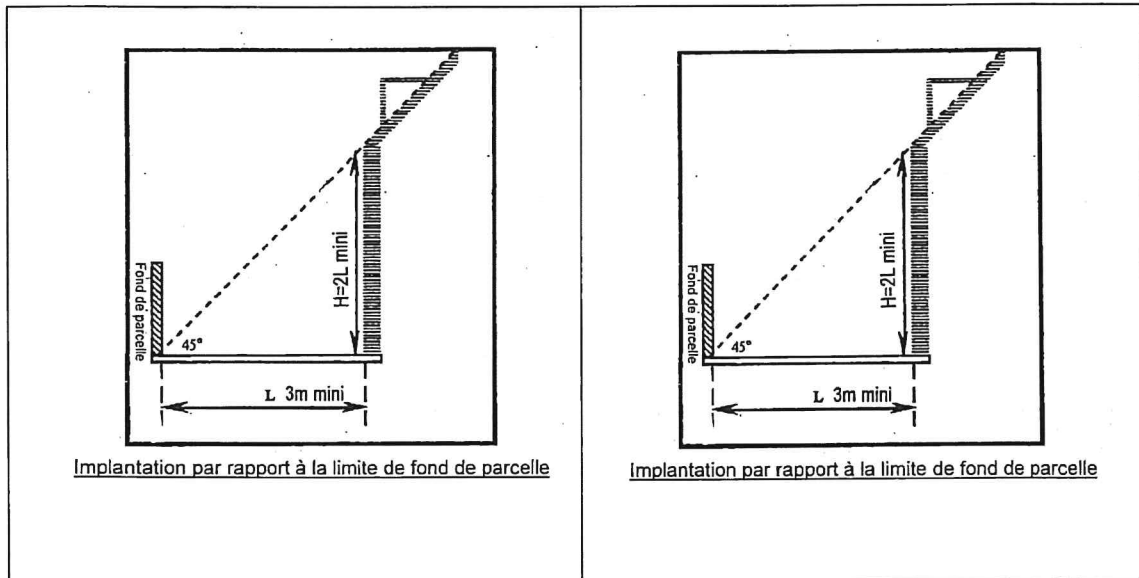
Le besoin d'implantation des équipements publics en retrait d'alignement nécessite de revoir l'article 6 du règlement de la zone.

<u>REGLES ACTUELLES</u>	<u>REGLES APRES MODIFICATION</u>
<p>Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques</p> <p>Le R123-10-1 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.</p>	<p>Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques</p> <p>Le R123-10-1 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.</p>

<p>Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics.</p> <p>a) <u>soit les constructions</u> sont implantées à l'alignement sur rue ou à la ou les limites qui s'y substituent. Ceci s'applique aussi pour les parcelles d'angle. En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.</p> <p>b) <u>soit les constructions principales</u> sont implantées en retrait : la façade sur rue des constructions s'implantent avec un recul compris entre 6.00m et 7.00 mètres par rapport à la limite séparative sur rue ou de la limite qui s'y substitue. Dans ce cas, la continuité visuelle sur rue doit être assurée.</p> <p>c) <u>soit d'autres implantations</u> sont admises dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement</p> <hr/> <p>Dispositions particulières :</p> <p>En secteurs UCt, les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait minima d'un mètre. En secteurs UCc, UCd, UCe, on se reportera au plan de composition annexé</p>	<p>Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics.</p> <p>a) <u>soit les constructions</u> sont implantées à l'alignement sur rue ou à la ou les limites qui s'y substituent. Ceci s'applique aussi pour les parcelles d'angle. En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.</p> <p>b) <u>soit les constructions principales</u> sont implantées en retrait : la façade sur rue des constructions s'implantent avec un recul compris entre 6.00m et 7.00 mètres par rapport à la limite séparative sur rue ou de la limite qui s'y substitue. Dans ce cas, la continuité visuelle sur rue doit être assurée.</p> <p>c) <u>soit d'autres implantations</u> sont admises dans le cas d'extension et pour les équipements publics existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement.</p> <hr/> <p>Dispositions particulières :</p> <p>En secteurs UCt, les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait minima d'un mètre. En secteurs UCc, UCd, UCe, on se reportera au plan de composition annexé</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Il convient également d'adapter la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle de l'article 7 puisqu'il peut être judicieux d'implanter un équipement public sur cette limite et que, dans ce cas, aucune règle limitant la hauteur ne peut être prescrite au vu des besoins de hauteur et de volume de ce type de constructions. De plus, cette règle vient en contradiction avec l'obligation de s'implanter sur une limite séparative latérale dans le cas des parcelles d'angle.

REGLES ACTUELLES	REGLES APRES MODIFICATION
<p>Article UC 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>
<p>Le R123-10-1 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.</p>	<p>Le R123-10-1 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.</p>
<p><i>a) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :</i></p>	<p><i>a) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :</i></p>
<p>Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale. En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.</p>	<p>Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale. En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.</p>
<p>Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.</p>	<p>Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.</p>
<p>Dispositions particulières :</p>	<p>Dispositions particulières :</p>
<p>En secteurs UCc, UCd et UCe, on se reportera au plan de composition annexé</p>	<p>En secteurs UCc, UCd et UCe, on se reportera au plan de composition annexé</p>
<p>b) Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage. Les équipements publics ne sont pas concernés par la règle imposée quant à la profondeur maximum des 30 mètres.</p>	<p>b) Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage. Les équipements publics ne sont pas concernés par la règle imposée quant à la profondeur maximum des 30 mètres.</p>
<p>Dispositions particulières :</p>	<p>Dispositions particulières :</p>
<p>Aucune profondeur maximum de construction n'est exigée pour les secteurs UCf et UCj.</p>	<p>Aucune profondeur maximum de construction n'est exigée pour les secteurs UCf et UCj.</p>
<p><i>2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :</i></p>	<p><i>2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :</i></p>
<p>Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à usage d'activités.</p>	<p>Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à usage d'activités et pour les équipements publics.</p>
<p>Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.</p>	<p>Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.</p>
<p>En secteurs UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, on se reportera au plan de composition annexé</p>	<p>En secteurs UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, on se reportera au plan de composition annexé</p>



C'est toutefois la rédaction actuelle de l'article UC 10 qui introduit l'impossibilité majeure d'implantation de nouveaux équipements publics puisque la hauteur des constructions est réduite à 3,5m au faitage au-delà d'une bande de 25 m de profondeur alors que l'implantation des équipements publics avec un fort retrait à l'alignement est à favoriser.

Il convient donc de soustraire les équipements publics à cette règle sur toute la zone et pas seulement en UCf et UCj.

REGLES ACTUELLES	REGLES APRES MODIFICATION
<p>Article UC 10 : Hauteur maximum</p> <p>La hauteur est limitée à R+1+Attique ou comble soit maximum 12m à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues) l'attique devant s'écarter d'au moins 1.20m sur deux des quatre façades. Un seul niveau de comble est admis.</p> <p>En cas de transformation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur pourra être supérieure à condition de respecter la hauteur de la construction existante.</p> <p>Au-delà d'une bande de 25m de profondeur, la hauteur des constructions est limitée à 3.50m au faitage sauf s'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant.</p> <p>Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1.00 m en tous points de la construction par rapport au niveau du terrain naturel.</p>	<p>Article UC 10 : Hauteur maximum</p> <p>La hauteur est limitée à R+1+Attique ou comble soit maximum 12m à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues) l'attique devant s'écarter d'au moins 1.20m sur deux des quatre façades. Un seul niveau de comble est admis.</p> <p>En cas de transformation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur pourra être supérieure à condition de respecter la hauteur de la construction existante.</p> <p>Au-delà d'une bande de 25m de profondeur, la hauteur des constructions est limitée à 3.50m au faitage sauf s'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant. Cette règle ne s'applique pas pour la construction des équipements publics. Les nouvelles constructions préserveront les perspectives sur la Cathédrale d'Amiens.</p> <p>Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée</p>

Dans les zones repérées au plan de zonage, toute surface constructible sera 050m au-dessus de la côte de référence.

Dispositions particulières :

En secteur UCb, la hauteur est limitée à R+1+Attique soit maximum 12m à l'acrotère haut. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc

En secteur UCt, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas.

En secteur UCc et UCd, la hauteur est limitée à R+C soit 3.50m à l'égout et 8.50m au faitage ou R+A soit maximum 3.5m à l'acrotère bas et au maximum 6m à l'acrotère haut ; l'attique devant s'écarter d'au moins 1.20m sur deux des quatre façades. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc

En secteur UCe, la hauteur est limitée à R+1+C soit 7m à l'égout et 12m au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc

En secteur UCf, la hauteur est limitée à 12 m à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau moyen de la voie publique au droit de l'alignement des futures constructions.

En secteur UCf et UCj, la règle relative à la bande de profondeur de 25 mètres ne s'applique pas ainsi que pour les constructions d'équipements publics.

n'excédera pas 1.00 m en tous points de la construction par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans les zones repérées au plan de zonage, toute surface constructible sera 050m au-dessus de la côte de référence.

Dispositions particulières :

En secteur UCb, la hauteur est limitée à R+1+Attique soit maximum 12m à l'acrotère haut. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc

En secteur UCt, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas.

En secteur UCc et UCd, la hauteur est limitée à R+C soit 3.50m à l'égout et 8.50m au faitage ou R+A soit maximum 3.5m à l'acrotère bas et au maximum 6m à l'acrotère haut ; l'attique devant s'écarter d'au moins 1.20m sur deux des quatre façades. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc

En secteur UCe, la hauteur est limitée à R+1+C soit 7m à l'égout et 12m au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc

En secteur UCf, la hauteur est limitée à 12 m à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau moyen de la voie publique au droit de l'alignement des futures constructions.

En secteur UCf et UCj, la règle relative à la bande de profondeur de 25 mètres ne s'applique pas ainsi que pour les constructions d'équipements publics.