



# **COMMUNE DE CAMON**

## **REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Résumé non technique

## Table des matières

Le contenu du PLU	3
Objectifs de la révision	4
Synthèse et objectifs du diagnostic	6
Justification des choix effectués	6
Le PADD	8
Objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation	11
Le zonage	12
Tableau des superficies .....	19
Emplacements réservés	21
Compatibilité avec les normes et documents d'urbanisme de valeur supérieure	23

## **PLU de Camon** **Résumé non technique**

### **Le contenu du PLU**

Le PLU doit couvrir l'intégralité du territoire de la collectivité compétente pour son élaboration. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), un règlement, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des annexes.

Le rapport de présentation assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et en expliquant les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. Il doit désormais justifier les objectifs de modération de l'espace fixés dans le document.

Le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune, et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Dans le respect du PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) propres à certains quartiers ou secteurs, permettent à la collectivité de fixer les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement.

En cohérence avec le PADD, le règlement et ses documents graphiques délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, et fixent les règles générales d'urbanisation et les servitudes d'utilisation des sols. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Les annexes comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement :

- les servitudes d'utilité publique
- les réseaux d'eau potable et d'assainissement,
- des emplacements réservés,
- toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

À travers l'ensemble de ces documents, le code de l'urbanisme donne, une liste des thématiques et objectifs à prendre en compte dans la conception du projet de la collectivité traduit dans le PLU.

Ainsi, les conditions d'aménagement déterminées dans le PLU devront principalement permettre aux collectivités d'assurer :

- un équilibre entre le développement ou le renouvellement urbain, une gestion économe de l'espace et la sauvegarde du patrimoine bâti,
- la diversité des fonctions urbaines et rurales (habitat, activités économiques ou d'intérêt général, équipements publics, équipements commerciaux, activités touristiques, culturelles ou sportives),
- le respect des principes du développement durables tels que la réduction des gaz à effets de serre, la maîtrise de l'énergie, la préservation de l'environnement et la prévention des risques.

## **Objectifs de la révision**

La commune de Camon dispose actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 12 octobre 2012.

Par délibération en date du 04 avril 2022, le conseil municipal a décidé la révision du PLU précisant les différentes intentions de la commune.

- Depuis son adoption, le Code de l'Urbanisme a été profondément modifié notamment par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 et la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite loi climat et résilience.
- Le schéma de cohérence territoriale a été approuvé le 21 décembre 2012 par le POLE METROPOLITAIN DU GRAND AMIENOIS.
- Le programme local de l'habitat a été approuvé par AMIENS METROPOLE le 5 novembre 2020.

Le Plan Local d'Urbanisme se doit d'être compatible avec les orientations contenues dans le schéma de cohérence territoriale et le programme local de l'habitat.

Pour répondre aux besoins diagnostiqués, le programme local de l'habitat fixe un objectif de production de 210 logements neufs à CAMON, pendant la période 2021/2026.

Les disponibilités foncières de la commune ne permettent pas d'atteindre cet objectif.

En effet, les opportunités de densification et les comblements de dents creuses ne suffisent pas. Par ailleurs, le seul secteur d'extension urbaine de l'actuel plan local d'urbanisme est une zone AU (à urbaniser) bloquée de 3 ha, laquelle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par une procédure de révision dès lors qu'elle a été instituée depuis plus de 9 ans (article L 153-31 du Code de l'urbanisme).

La révision permettra, en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale, de définir l'enveloppe urbaine et de prescrire une densité de 30 logements par hectares, dont 20% de logements locatifs aidés.

Le futur Plan Local d'Urbanisme devra également prévoir les disponibilités pour accueillir un équipement public culturel communautaire, éventuellement des équipements municipaux, un grand espace naturel arboré et un espace dédié à l'agriculture périurbaine.

La commune a réalisé une étude d'aménagement en 2019, avec le concours d'un groupement d'urbanistes et d'architectes, dont il ressort l'opportunité d'aménager le secteur comprenant les lieux-dits BOIS BRUNEL, le FOND DE CREUSE et la DANSE DES FEES.

Ce secteur est délimité par la rue Roger SALENGRO, la zone d'activités de la BLANCHE TACHE et les quartiers d'habitat et couvre 35 ha environ.

Ce secteur comprend la zone AU de l'actuel Plan Local d'Urbanisme le reste est classé en zone A (agricole).

L'objectif poursuivi est donc d'adapter le Plan Local d'Urbanisme afin de déterminer les conditions d'aménagement de ce secteur pour y accueillir le programme d'équipements publics et de logements décrits ci-dessus. Pour satisfaire l'objectif de diversité fonctionnelle, le programme devra prévoir des commerces et des services. Ces conditions détermineront également le calendrier de réalisation à travers une orientation d'aménagement et de programmation conformément à l'article L 151-6 du Code de l'Urbanisme. Ce calendrier pourra s'étaler sur une quinzaine d'années. L'orientation d'aménagement et de programmation pourra instituer un espace de transition entre la frange urbaine et les terres agricoles, afin de prévenir les conflits de voisinage aujourd'hui constaté dans ce secteur (art. L 151-7 du Code de l'Urbanisme).

Ensuite, la révision permettra de décliner les objectifs du schéma de cohérence territoriale :

- traduire la trame verte et bleue du schéma de cohérence territoriale,
- protéger les espaces agricoles,
- identifier les espaces voués à l'agriculture péri-urbaine,
- valoriser la vocation maraîchère des hortillonnages,
- valoriser les fonctions environnementales de l'agriculture.

Enfin, la révision permettra de définir les protections nécessaires après la découverte de cavités souterraines en 2018.

Lors de cette révision, la concertation sera mise en œuvre avec la population, les associations locales et tout autre personne concernée, pendant toute la durée d'élaboration du projet

## **Synthèse et objectifs du diagnostic**

- L'analyse préliminaire met en relief les faits suivants :

1- Maîtriser les besoins d'urbanisation de la commune. L'idée de zones d'extension futures situées en cohérence avec les caractéristiques et les limites naturelles de la commune est cohérente et à exploiter en finissant la construction de l'enveloppe urbaine dans sa limite nord vers le plateau.

Il s'agit aussi de traiter l'articulation des ces zones entre elles, notamment entre lotissements et zones urbaines, et de ces zones urbanisées aux zones naturelles mais aussi avec Rivery.

Cette zone sera l'objet de prescriptions urbanistiques propres à la faire participer à un projet urbain d'ensemble sur la commune et permettant de faciliter, encadrer et dynamiser sa réalisation dans le cadre d'un quartier en proposant une offre diversifiée (logements sociaux, locatifs, accessions à la propriété...) dans l'esprit de conserver voire renforcer le caractère villageois de Camon.

2- La nécessité d'un travail sur les espaces publics, leur définition et leur capacité de liant entre activités, paysages urbains et naturels spécifiques. L'espace public, dans le cadre conceptuel d'un projet urbain est susceptible de permettre des transitions ville/nature, urbanisation/territoire cultivé, zones d'extensions pavillonnaires/ tissu urbain traditionnel, les extensions urbaines successives, le rapport avec l'eau.

3- contrôler le développement de la forme urbaine en confortant l'identité villageoise : l'expansion de Camon pose la question de l'identité villageoise (maintien, mutation)

4- Protection et mise en valeur des paysages liés à l'eau :

Développer les vues et l'accessibilité à l'eau et aux Hortillonnages

Protection des Hortillonnages par le contrôle du développement urbain et de la minéralisation des sols sans oublier d'intégrer au projet urbain les risques d'inondation.

5-• Renforcement des éléments paysagers

Les jardins familiaux constituent une entité paysagère et à forte valeur sociale, au cœur du tissu urbain. Ils mériteraient d'être mieux signalés et mis en valeur dans un parcours de promenade.

Compléter les cheminements existants pour créer des circuits en bouclage.

6- Impact visuel

• Maintenir les cônes de vue remarquables vers les éléments repères depuis les entrées des plateaux (Tour Perret et Cathédrale d'Amiens et vers la vallée de la Somme.

## 7-Protection de l'environnement

### Plateau et versant

- Gestion des ruissellements sur les terres agricoles, pour préserver les sols et éviter toute perturbation en aval (notamment dans la vallée de la Somme).

### Vallées

- Préservation des espaces en fond de vallée de la Somme, constitutifs des marais et hortillonnages, et qui s'inscrivent dans la ZNIEFF car ce sont des entités naturelles constituant des refuges.
- Augmentation de la biodiversité dans les marais et les hortillonnages par de la gestion différenciée. Les espaces naturels sont parfois à l'état relictuel, mais il persiste un long corridor biologique le long de la vallée de la Somme. La biodiversité sera préservée en effectuant de la gestion différenciée et en adaptant les modes d'occupation aux caractéristiques naturelles.
- Limitation du mitage dans les Hortillonnages par les plantations horticoles et le clôturage. Cette occupation détruit les habitats écologiques les plus remarquables, induit des perturbations dans le fonctionnement hydraulique en cas de crue, implique une altération des eaux.
- Préservation des zones inondables. Tout remblaiement et obstacle à l'écoulement est à proscrire, tant pour des raisons locales que pour un objectif à l'aval (basse vallée de la Somme).
- Préservation de la qualité des eaux aux abords des marais en interdisant toute occupation avec de l'hébergement engendrant des eaux vannes (tels que les HLL, caravanes, abris de jardins transformés...) et en évitant d'y installer des unités d'assainissement, même rustiques.

## 8-Economie

Intégrer à la réflexion la pérennité de la zone d'activités notamment en termes de transport et déplacement

Intégrer à la réflexion l'avenir et la pérennité des activités agricoles

Renforcer le commerce de proximité dans le centre et dans les extensions plus récentes.

## 9-Logement

Le PLH a fixé des objectifs qui sont à intégrer à un projet urbain : il est intéressant que Camon conserve son identité villageoise.

## **Justification des choix effectués**

**Le PADD** de la commune comprend 2 orientations principales :

En se positionnant au-delà des dynamiques patrimoniales (les hortillonnages selon le périmètre inscrit par l'arrêté du 4 avril 1972), touristiques (la « Vallée idéale ») et économiques (ZA de la Blanche tâche, ~ 2 000 emplois) d'ores et déjà admises : la réflexion prospective engagée en 2017 entend poser les bases du dialogue que la commune ( 3eme commune d'Amiens Métropole en termes de population) souhaite engager avec Amiens Métropole et le pôle métropolitain du Grand Amiénois dans le cadre de leurs démarches de programmation (PLH) et de planification stratégique (SCOT, dans le cadre de sa révision en cours) respectives.

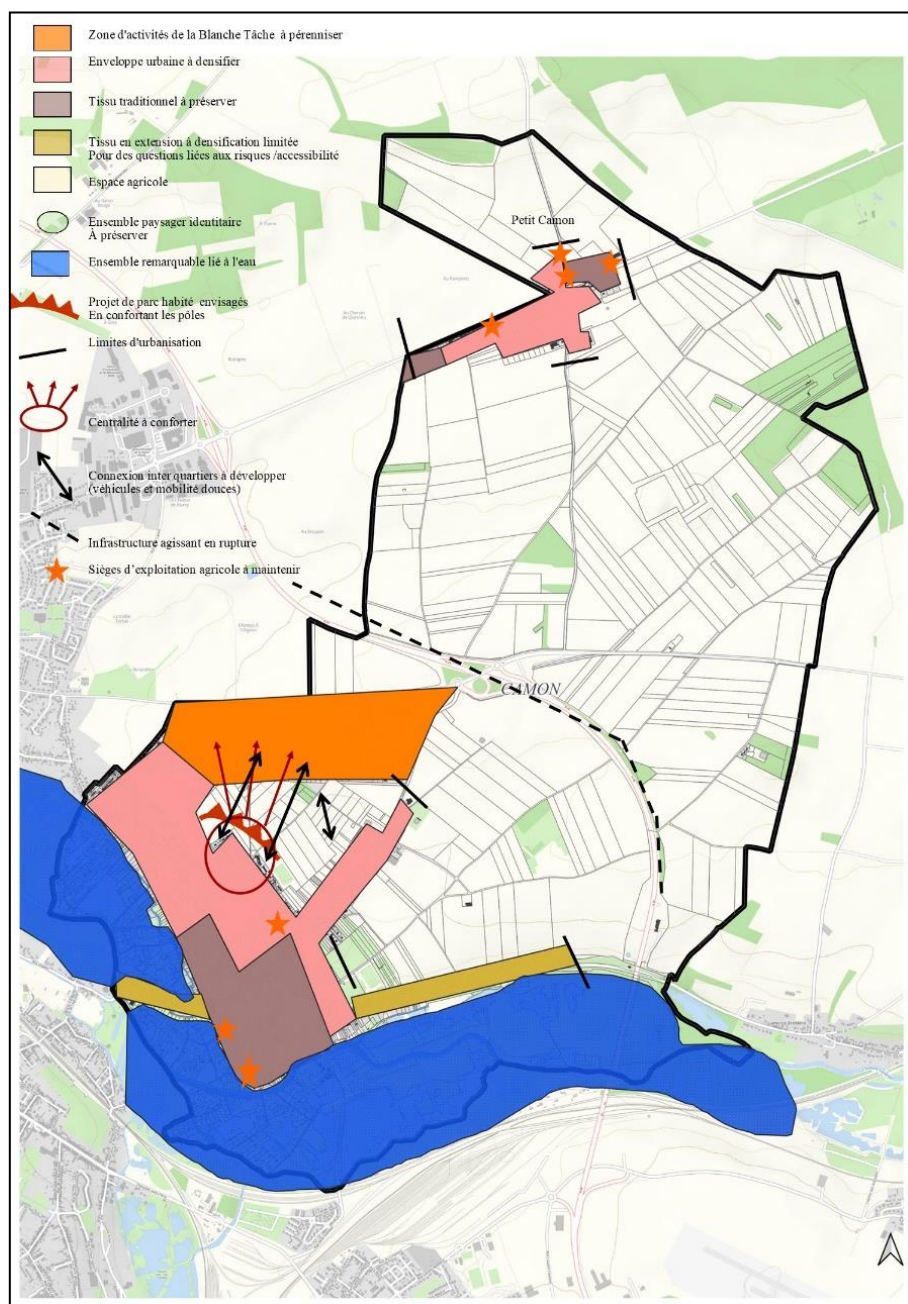


## **ORIENTATION 1 : MAITRISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL DANS UNE LOGIQUE INTERCOMMUNALE**

La commune souhaite donc partager une vision politique commune du positionnement de Camon dans les dynamiques métropolitaines, en particulier résidentielles.

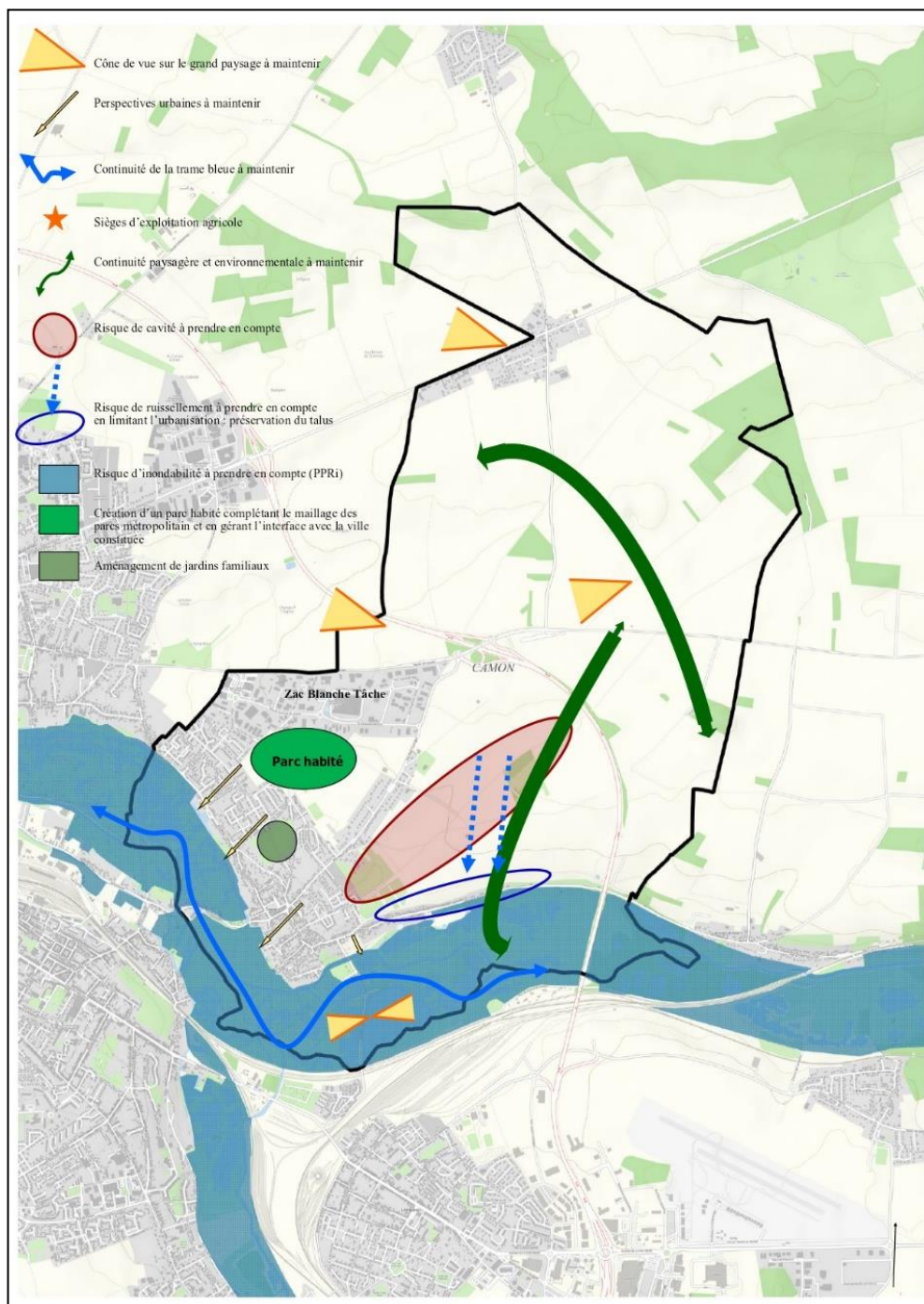
C'est dans ce cadre que la commune souhaite s'engager dans une réflexion globale à long terme. Elle choisit donc de densifier le tissu et de proposer un projet de parc habité permettant de connecter la partie urbanisée Ouest et la zone d'activités de la Blanche Tâche sans perdre de vue ce qui fait son identité.

La commune possède aussi des atouts économiques et des services communaux et intercommunaux qu'elle souhaite maintenir voire renforcer comme des activités agricoles et maraichères, des activités artisanales et commerciales présentes dans l'enveloppe urbaine et surtout dans la zone économique de la Blanche Tâche à vocation communautaire. Le projet d'aménagement est l'occasion de conforter les activités présentes et de développer des équipements métropolitains.



## **ORIENTATION 2 : PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE**

L'identité communale s'accompagne d'éléments du paysage et environnementaux qui participent à l'identité intercommunale et de la commune. Ce sont tous ces éléments fragiles qui participent au cadre de vie qualitatif que la commune entend préserver voire renforcer tout en prenant en compte les risques et les nuisances. La position géographique de Camon est un atout qui reste à renforcer. Faciliter les déplacements des habitants demeure un enjeu important pour la commune.



## **Objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Camon, certains secteurs de la commune sont voués à être repensés par une recomposition urbaine et d'autres secteurs ouverts à l'urbanisation tout en modérant la consommation de l'espace. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour ambition de préciser les **modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable.**

En application de l'article L151-6 du code de l'urbanisme : dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

### **Les OAP et la mise en œuvre du PADD**

Les OAP ont pour finalité de mettre en œuvre les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Pour cela, elles précisent les moyens pour atteindre les objectifs du PADD, en définissant des prescriptions pour les futurs projets d'aménagement.

## **Les secteurs d'OAP retenus**

### **L'oop concernant le projet d'extension et de recomposition**

Ce secteur est soumis à l'article R151-8 du code de l'urbanisme : les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Cette zone est ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par le 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article R151-20 du code de l'urbanisme.

Le projet ne pourra pas conduire à une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers supérieure à 10 ha et une artificialisation<sup>1</sup> des sols, toutes vocations confondues, supérieure à 8,5 ha.

### **Objectifs généraux du projet**

- Maîtriser les conditions de développement de Camon, et de l'aménagement de ce nouveau morceau de ville, en disposant d'une vision globale du projet dont la mise en œuvre interviendra en plusieurs phases.
- Concevoir un projet apportant, par sa programmation habitat en cohérence avec les objectifs du PLH mais aussi ses qualités urbaines et paysagères, une réelle plus-value résidentielle à Camon, dans la perspective de maintenir son attractivité et de contribuer à celle de l'agglomération.
- Se donner l'opportunité, en lien avec le projet, de réfléchir au repositionnement géographique de certains équipements culturels et à leur rayonnement métropolitain.
- Affirmer le positionnement de la commune au sein de l'agglomération.
- Insérer dans le projet un parc urbain et une promenade plantée répondant aux besoins, en termes d'agrément, des futurs habitants des 200 logements à créer dans la première tranche.

### **Principales composantes du projet à mettre en œuvre**

#### **Le parc et la promenade plantée**

---

<sup>1</sup> L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. (Article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme)

Parmi les objectifs assignés au projet, celui d'un cadre de vie offrant le bénéfice conjugué des aménités urbaines de Camon et d'une ambiance de « ville à la campagne ».

En réponse aux attentes ainsi formulées, le projet devra s'organiser autour d'un parc dont le dimensionnement et la vocation seront non seulement facteurs de qualité résidentielle mais aussi d'attractivité intrinsèque du site de projet. Le parc s'inscrira comme un élément incontournable de mise en scène et de lien avec le paysage de la vallée, et comme un lieu de destination et de fréquentation pour toutes les classes d'âge. Un équipement socio-culturel métropolitain, hors périmètre de la présente OAP, s'ouvrira sur le parc. Équipement repère, il viendra en renforcer le caractère structurant et son attractivité intrinsèque.

La promenade plantée prolongera le parc en ayant pour ambitions :

- D'inscrire ce nouveau morceau de ville dans la trame verte communale, en favorisant notamment le lien entre la vallée (chemin de halage à l'échelle du territoire aggloméré ; Véloroute Vallée de Somme à une échelle plus large) et le plateau agricole.
- De gérer l'interface avec la ville constituée (en particulier la zone d'activités de la Blanche tâche) sans se contenter de la mettre à distance. La promenade constituera un facteur de valorisation de l'environnement de cette dernière.

Au-delà, le parc comme la promenade seront des espaces animés, plus ou moins ponctuellement, qui pourront être supports d'évènements en plein-air favorisant la vie de quartier et son intégration à la ville.

Le maillage « mobilités actives » adossé sur la trame viaire mais aussi dédié et les espaces publics aménagés pour favoriser l'accroche à la ville constituée ajouteront à la qualité urbaine, paysagère, sociale et environnementale du projet.

### **Programmation habitat**

Bien que sa mise en œuvre ait naturellement vocation à s'étendre au-delà du PLH 2021-2026, le projet s'inscrira dans les ambitions de ce dernier :

- **En renforçant le rôle polarisant de Camon** : le projet, par la vision globale et de long terme qu'il propose du développement résidentiel de Camon, prend le contrepied du mode de développement ayant prévalu ces dernières décennies. La production de logements pourra s'accompagner d'une offre d'équipements et de services, marchands et non marchands, dont la programmation, qu'il conviendra d'affiner, à vocation à être complémentaire du centre-ville et de la zone d'activités de la Blanche tâche, au bénéfice du rôle de centralité, partagé avec Rivery, que Camon joue à l'est du territoire aggloméré (au sens du PLH).
- **En répondant à l'ambition, tant quantitative que qualitative, de production de logements affichée dans le PLH 2021-2026**, et au-delà. Le projet visera en particulier, par la diversité typologique et programmatique qu'il prévoira et son cadre de vie, à offrir une diversité de parcours résidentiels complémentaires à l'offre de logements existants et en capacité de contribuer **à l'objectif d'une meilleure captation des familles à l'échelle du territoire communal et intercommunal.**

### **Programmation d'équipement**

- En matière d'équipements propres, dont la réalisation et le financement sont à la charge du ou des bénéficiaire(s) de l'autorisation de construire conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme :
  - Parc urbain d'une surface minimale de **2,5 ha d'un seul tenant**
  - Promenade plantée
  - Voiries (maillage primaire, secondaire et de desserte)


















- Cheminements piétons et cyclables (maillage modes actifs), adossés ou non au maillage viaire
- Tous les espaces publics collectifs, aires de jeux, espaces plantés (hors parc urbain et promenade plantée), etc.
- Eclairage
- Réseaux d'alimentation en eau, gaz, électricité ; de télécommunications ; d'évacuation et de traitement des eaux et matières usées

Un plan de composition d'ensemble du projet sera produit à l'échelle du périmètre de l'OAP. Il mettra au moins en exergue :

- le maillage modes actifs, en figurant en particulier la continuité des cheminements et les connexions avec la ville existante ;
- le maillage primaire et secondaire et les principes de raccordement au maillage viaire existant ;
- le maillage de desserte interne ;
- la localisation, la(les) vocation(s) et la composition de chaque opération ;
- le maillage et la nature des espaces publics.



### OAP "Les Hauts de Samarobriva" Schéma d'ensemble - Légende

	Vues à organiser afin d'inscrire le projet dans le territoire métropolitain		Principe de maillage** viaire primaire à créer
	Connexion du maillage viaire à l'existant		Transition avec l'espace agricole à aménager
	Connexion du maillage modes actifs à l'existant		Transition avec les quartiers résidentiels existants à ménager
	Principe de maillage* modes actifs primaire à créer		Perméabilité à organiser entre le pôle d'équipements et le parc urbain
	Enjeu d'intégration de la place des Libertés au projet		Bois à conserver (N)
	Espace public central à organiser		Réserve foncière pour création d'équipements publics (1Aut - hors emprise OAP)
	Promenade plantée à créer		Emplacements réservés inscrits au PLU (n° 6 et 7 - hors emprise OAP)
	Parc urbain à créer (surface minimale : 2,5 ha d'un seul tenant)		
	Secteur de mixité sociale renforcée		
	Périmètre de l'OAP		

\* Impose un maillage modes actifs dans la conception de l'aménagement, tout en admettant une adaptation de son tracé.

\*\* Impose un maillage viaire dans la conception de l'aménagement, tout en admettant une adaptation de son tracé.

**Le projet ne pourra pas entraîner une consommation d'ENAF<sup>2</sup> supérieure à 10 ha et une artificialisation des sols<sup>3</sup>, toutes vocations confondues, supérieure à 8,5 ha.**

<sup>2</sup> « La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. » (Art 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021). Le bilan de la consommation d'ENAF correspond au décompte de la transformation **effective** d'ENAF en espaces urbanisés observée sur le terrain entre deux dates. Sa mesure est **indépendante du zonage réglementaire** des PLU(i) ou des cartes communales. Un ENAF est considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage des travaux et non à compter de la délivrance de l'autorisation administrative. La **renaturation**, ou « transformation effective d'espaces urbanisés en espaces naturels, agricoles et forestiers » peut être compatible en **déduction** de cette consommation. » (source : Guide synthétique ZAN du Ministère de la Transition Écologique et de de la Cohésion des Territoires \_ version du 27 novembre 2023)

<sup>3</sup> L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. (Article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme)

## Le zonage

Le zonage délimite de façon précise la vocation de chacun des espaces du territoire communal. À chaque zonage est associé un règlement qui précise les utilisations du sol autorisées.

Ce zonage se matérialise concrètement par la définition d'une nomenclature à laquelle est rattachée un règlement.

Ce règlement a pour objet de définir les occupations du sol autorisées ou interdites pour chaque zonage, ainsi qu'un certain nombre de conditions (desserte, surface, implantation, hauteur, aspect, aménagement...).

### La Zone UB et UBa

Zones urbaines, secteurs déjà urbanisés avec capacité de desserte.

La zone UB reprend le tissu traditionnel de Camon et Petit Camon

Le secteur UBa reprend le centre ancien de Camon.

### La Zone UC

Elle correspond à l'urbanisation plus récente de type pavillonnaire. Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal.

Le secteur UCf correspond à une friche qui a fait l'objet d'un permis de construire accepté.

Le secteur UCr reprend des zones à risque dues au ruissellement ou à l'inondation.

Dans ces secteurs, l'urbanisation y est limitée de façon à ne pas aggraver les risques.

### La Zone UE

La zone UE regroupe l'ensemble des équipements publics présents sur le territoire communal.

Une réglementation adaptée permet la gestion de l'ensemble de ces équipements

### La Zone UF

La zone UF correspond à la zone d'activités existante

Cette zone est caractérisée par la présence de services : bureaux, artisanat, industries légères et de leurs constructions annexes : entrepôts et activités supports.

La zone 1AU qui correspond au projet d'extension

La zone 1AUE qui correspond au projet d'extension d'équipements publics

### La Zone A

Ce sont des zones agricoles, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Il s'agit d'une zone d'intérêt agricole où l'on donne priorité au développement durable des activités agricoles.

### Zones N

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur Nzh reprend les terrains à dominante humide



Le secteur Nh reprend les terrains à dominante humide correspondant à l'activité des hortillonnages

Le secteur Nj regroupe les fonds de parcelles dédiées aux jardins.

Le secteur Nht liés aux services publics des hortillonnages

### Conclusion de l'étude de densification (étude joint en annexe)

La commune de Camon connaît une attractivité importante par la préservation de la qualité de ses espaces bâtis et paysagers ainsi que grâce à la diversité de services et commerces présents sur le territoire de la commune.

Toutefois, cette attractivité provoque une tension forte sur l'immobilier sur le territoire de la commune avec une faible vacance de logements.

La dynamique de production de logement sur le territoire de la commune est évaluée par le PLH à 35 logt/an soit 350 en 10 ans (dont 20% de logements aidés).

Un gisement de 13 logements en densification, la présence d'une friche à valoriser, sont à intégrer à la réflexion.

La proportion de 30% de l'offre de logements en densification prévu au Scot a été rempli dans les années antérieures à ce PLU.

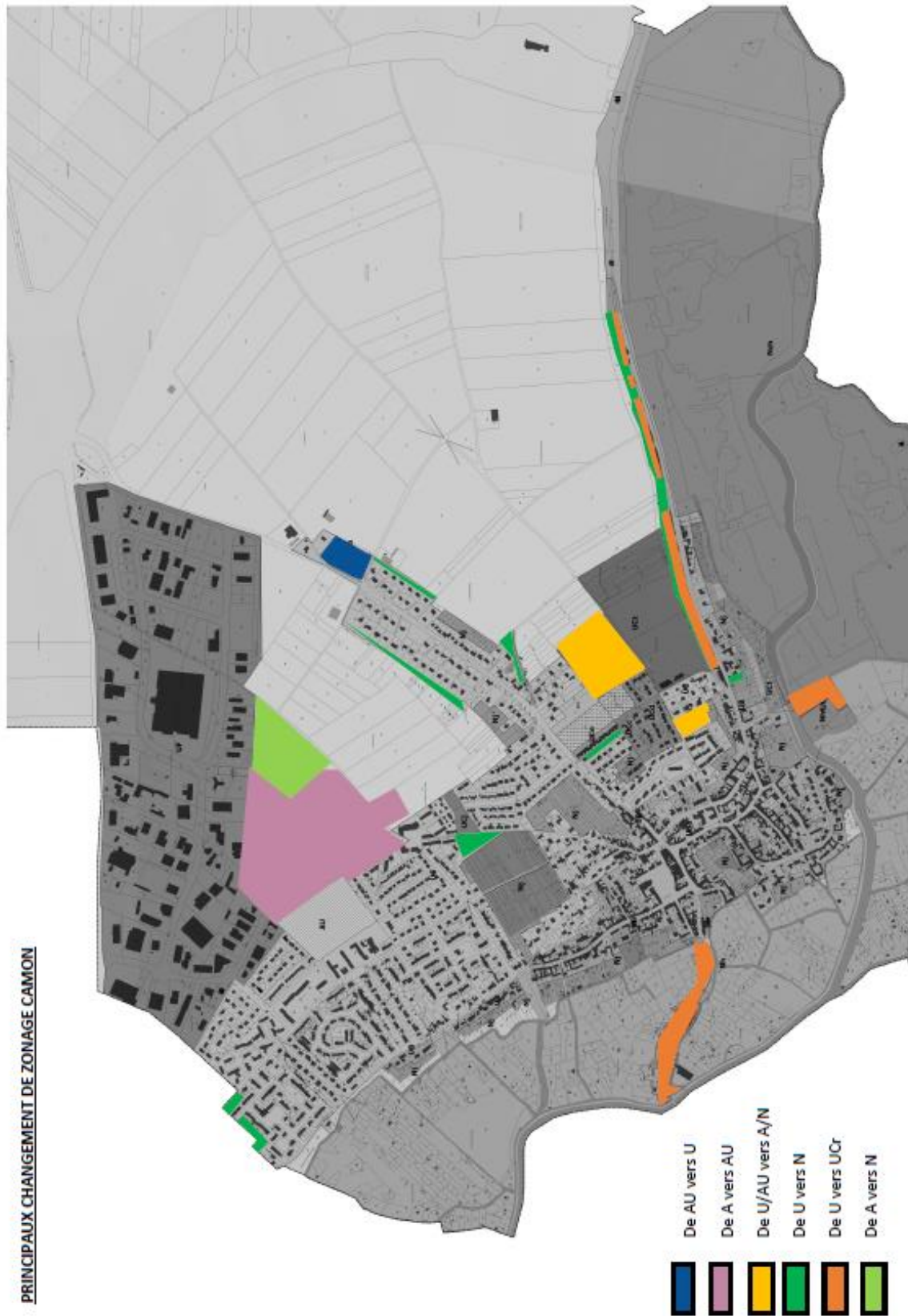
La faible capacité à mobiliser le parc de logement vacant, le besoin en logements nouveau va s'exprimer plus fortement dans les espaces urbanisés 'U' et à urbaniser 'AU'.

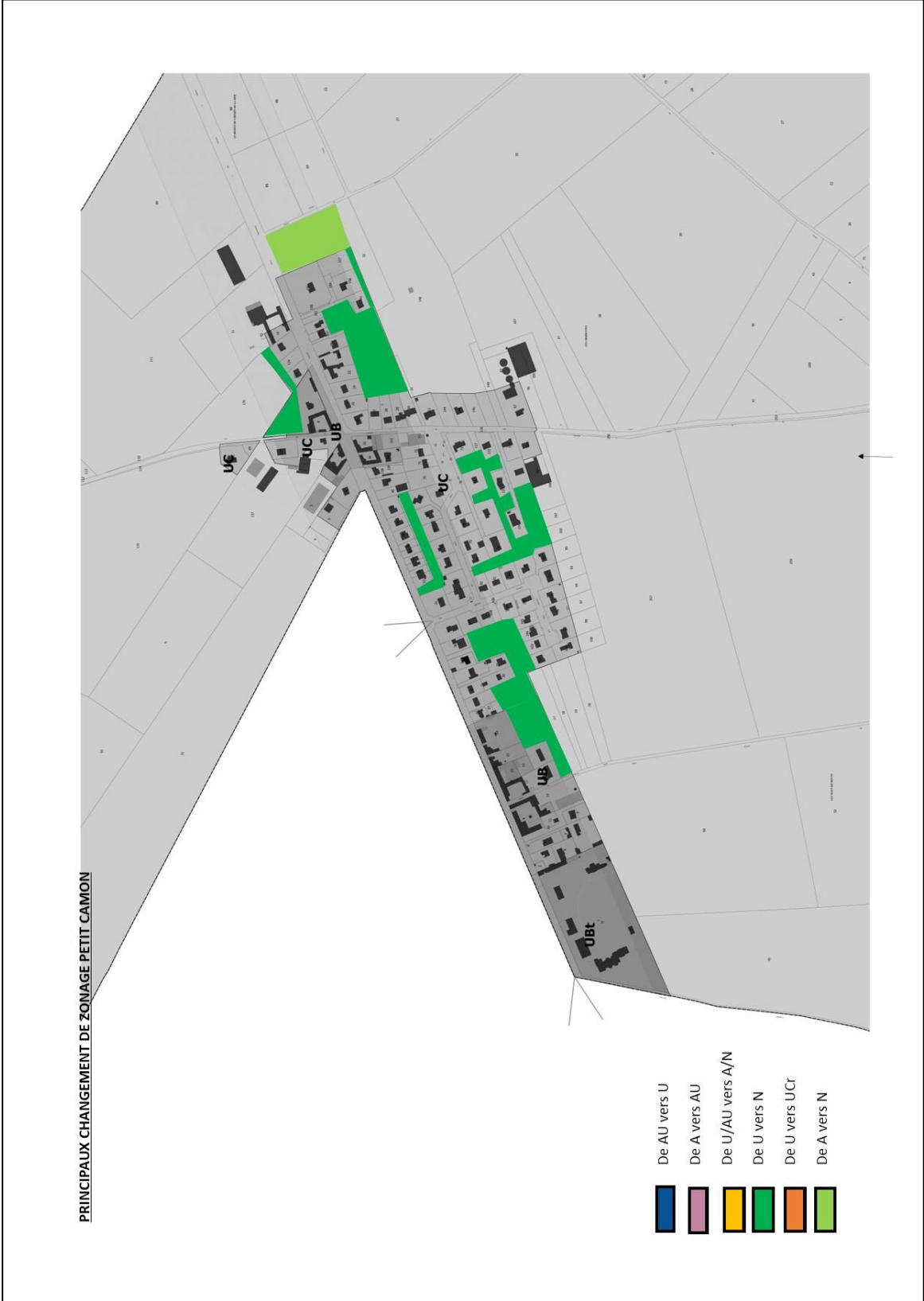
Néanmoins, cette densification peut être contrainte par un tissu urbain déjà dense, la présence de secteurs économiques ou d'équipements publics sur le territoire de la commune, la préservation d'un cadre paysager et environnemental de qualité ou la présence de risques.

Ainsi, une partie des logements à réaliser sur le territoire de la commune devront nécessairement être réalisés sur des espaces à urbaniser, aujourd'hui occupés principalement par l'activité agricole.

Ces éléments tendent à justifier l'ouverture à l'urbanisation prévue dans le cadre du présent dossier pour la production d'environ 324 logements (soit environ 10ha à urbaniser).

## Principaux changements d'affectation du PLU





## Tableau des superficies

Zones	Le PLU Surface en ha	PLU révisé
UB	37.59	24.16
UBa		6.45
UBt	2.55	/
UC	79.62	75.43
UCf	0.36	0.36
UCr	/	4.74
UCt	10.00	/
UCa	0.62	/
UCb	0.40	/
UCc	0.75	/
UCd	0.77	/
UCe	0.39	/
UF	56.34	57.06
UE		14.55
<b>TOTAL (I)</b>	<b>189.39</b>	<b>182.75</b>
1AU	3	14
1AUE		1
Aura	0.5	/
Aurb	0.9	/
<b>TOTAL (II)</b>	<b>4.4</b>	<b>15</b>
A	882.27	817.8
N	0.2	47.8
Nj	14.78	22.85
Nzh	109.50	111.4
Nh	88.46	91.34
Nht	1.00	0.98
<b>TOTAL (III)</b>	<b>1096.21</b>	<b>1092.17</b>
<b>TOTAL Général</b>	<b>1290</b>	<b>1290</b>

## Récapitulatif de la Prise en compte du PADD dans les documents réglementaires et les OAP

Thème du PADD	Traduction dans le zonage	Traduction dans le règlement	Traduction dans les OAP et autres pièces
Conforter l'image communale et la qualité du cadre de vie	Les différentes zones sont représentatives du rapport entre paysage et urbanisme notamment le secteur Ua qui reprend le centre-bourg Le PLU préserve les jardins	Des occupations des sols définies en fonction des différentes formes urbaines Une implantation relative à la forme urbaine notamment par l'institution d'une bande constructible favorisant la hiérarchie des pleins et des vides (bâti/jardin)	Le recensement au titre du L151-19 et L151-23 du CU préserve le patrimoine bâti de la commune
Protéger le patrimoine architectural de la commune	Les éléments sont repérés au plan de zonage	Ces éléments font l'objet d'une protection au titre du L 151-19 et du L151-23 du Cu	
Un développement urbain maîtrisé dans une logique de gestion économe du territoire	Le zonage de la zone U s'arrête aux dernières constructions Les éléments paysagers de franges sont protégés Le mitage n'est pas favorisé Les éléments de densité du SCoT sont repris		
Prévoir une offre diversifiée de logements pour tous les âges de la vie en favorisant le parcours résidentiel		Les objectifs de la loi SRU sont retenus dans les zones urbaines et à urbaniser	L'oap prévoit une offre diversifiée de logements
Préserver les activités agricoles et maraîchères	La zone agricole est reprise au plan de zonage et les activités agricoles repérées.	Le règlement de la zone A pérennise les activités agricoles	
Pérenniser la zone d'activités	Il est prévu une zone UF permettant la pérennité des activités existantes et l'accueil mesuré d'une activité	Des occupations des sols définies en fonction des activités existantes	
Renforcer l'armature des services et des équipements et des loisirs	Le zonage intègre la possibilité de réaliser des commerces dans le tissu et prévoit la préservation des commerces en rez de chaussée	Le règlement de la zone U et UE pérennise les services et des équipements	L'oap prévoit la possibilité d'implanter des services ou des équipements.

		L'extension urbaine prévoit l'implantation de commerces		
<b>Réseau Numérique</b>			Le règlement intègre les dispositions du réseau numérique	
<b>Protéger et valoriser un cadre de vie de qualité</b>		Le recensement des éléments de la trame verte et bleue figure au plan de zonage : site inscrit, haies, boisements La zone urbaine s'arrête aux dernières constructions	Le règlement intègre les dispositions favorisant leur préservation	L'oop prévoit la préservation et le renforcement des éléments paysagers et environnementaux présents et futurs
<b>Penser de façon prospective les limites d'urbanisation, afin de préserver les continuités paysagères et renforcer l'identité communale</b>				
<b>Intégrer les risques et les nuisances</b>		Les risques relatifs au territoire sont repris sur le plan de zonage	Les risques relatifs au territoire sont repris au règlement Le droit des sols est limité dans les zones à risque	L'oop reprend les risques présents.
<b>Une mobilité et des déplacements contribuant à une réduction des émissions de gaz à effet de serre</b>		Les chemins existants et à venir sont indiqués au plan de zonage	Le règlement intègre les dispositions favorisant leur préservation	Des emplacements réservés prévoient des mobilités douces entre secteurs urbanisés et à urbaniser
<b>Promouvoir l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables</b>			Le règlement permet la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables	

## **Emplacements réservés**

L'inscription d'un emplacement réservé au PLU permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Les emplacements réservés sont au nombre des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU en application de l'article L. 151-41°. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logement social, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La commune compte 11 emplacements réservés :

N°	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Accès aux riverains	Commune	1370m <sup>2</sup>
2	Création d'un accès	Commune	400 m <sup>2</sup>
3	Extension du cimetière	Commune	6150 m <sup>2</sup>
4	Création d'une aire de stationnement	Commune	3490 m <sup>2</sup>
5	Création d'une aire de stationnement	Commune	865 m <sup>2</sup>
6	Création d'un accès	Commune	1970 m <sup>2</sup>
7	Création d'un accès	Commune	200 m <sup>2</sup>
8	Création d'un accès	Commune	130 m <sup>2</sup>
9	Accès aux hortillonnages En matériaux perméables	Commune	112 m <sup>2</sup>
10	Création d'un fossé pour gestion des eaux pluviales	Commune	1000 m <sup>2</sup>
11	Création d'un bassin de rétention	Commune	250m <sup>3</sup>

L'emplacement réservé a pour objectif d'accompagner le projet communal notamment pour une part importante, par des créations de voirie qui permettent une meilleure desserte.

## **Compatibilité avec les normes et documents d'urbanisme de valeur supérieure**

### Schéma de Cohérence Territoriale :

Le PLU de la commune est compatible avec le SCoT du Grand Amiénois

### Plan Local de l'Habitat – Plan de déplacement Urbain :

La commune est compatible avec le PLH et el PDU

### Schéma de Gestion des Eaux (Sdage) :

Le PLU est compatible en préservant les zones humides notamment.