URBA-SERVICES

CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

83, rue de Tilloy, BP 401 - 60004 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 03.44.45.17.57
Fax : 03.44.45.04.25

Commune de CRAMOISY

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

APPROBATION
Vu pour être annexé à la délibération en date du :

17 FEV. 2015

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1. LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU 4

1.1 LES DONNEES DE BASE 5
1.2 OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 5
1.2.1 Nature de la modification 5
1.2.2 Hypothèses d'aménagement 5

2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU 12

2.1 RAPPEL 13
2.2 LE ZONAGE ET LE REGLEMENT 13
2.2.1 Les emplacements réservés 14
2.2.2 La suppression de la zone 1 AUp 17
2.2.3 La protection des murs structurants 18
2.2.4 Les ajustements mineurs du règlement 19
2.3 EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES 23

3. MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIE 24

3.1 PREAMBULE 25
3.2 LES IMPLICATIONS 25
3.3 LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT 26
3.3.1 L'action foncière 26
3.3.2 La gestion de l'espace 26
3.4 INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIE SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR 27
3.4.1 La commune et le paysage 27
3.4.2 La commune et les milieux naturels 28
3.4.3 Le cadre bâti 29

INTRODUCTION

Par délibération en date du 07 octobre 2009, le conseil municipal de la commune de Cramoisy a approuvé les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU approuvé a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée par délibération en date du 19 octobre 2010

Conformément aux termes de l'article L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme, le Maire a décidé d'engager la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ; il fait suite au Plan d'Occupation des Sols (POS) créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- Document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 121-1, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.
- Outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Concernant la modification du PLU, les possibilités d'y recourir sont réduites.

Un PLU peut être modifié à condition que la modification n'ait pas pour effet de :
- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.

Contenu du document

Le présent rapport concerne la modification n°2 du PLU de Cramoisy, qui ne concerne qu'une partie du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de modification du PLU qui comprend, en outre :
- un règlement écrit, pièce n°4,
- un règlement graphique modifié, pièces n°5b (plan de zonage du village) et n°5c bis (plan des protections particulières),
- une annexe Emplacements Réservés, pièce n°5d.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans la modification du PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

1 - LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION N°2

2 - LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIE

Il fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration de la modification et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues et notamment :
- la délimitation des zones objet de la présente modification,
- les prescriptions réglementaires se rapportant à l'utilisation et à l'occupation du sol dans les zones concernées.

1. LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

1.1 LES DONNEES DE BASE

Les données de base figurant dans le rapport de présentation du PLU approuvé le 07 octobre 2009 demeurent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant de l'aspect quantitatif ou qualitatif de la commune de Cramoisy.

1.2 OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

1.2.1 Nature de la modification

Les modifications proposées concernent :

- La suppression des emplacements réservés n°4, n°6 et n°7,
- La création de nouveaux emplacements réservés n°12, n°13 et n°14,
- La suppression de la zone 1 AUp,
- La protection des murs structurants dans les zones urbaines (U),
- Les ajustements réglementaires dans les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

1.2.2 Hypothèses d'aménagement

A. <u>Les emplacements réservés</u>

Le PLU approuvé en 2009 programme plusieurs emplacements réservés (ER) afin de permettre la réalisation ou l'aménagement de voies, d'ouvrages d'espaces publics et d'installations d'intérêt général (constructions, équipements…).

Certains de ces emplacements réservés doivent aujourd'hui être supprimés, la commune ayant réalisé ce pourquoi elle avait inscrit l'ER en 2009.

Il s'agit des emplacements réservés n°4 (requalification du centre-bourg) et n°7 (aménagement d'un espace de stationnement et d'un terrain de pétanque) pour lesquels les aménagements prévus ont été réalisés.

L'emplacement réservé n°6 doit également être supprimé car la programmation du futur groupe scolaire est prévue sur d'autres terrains accueillant déjà des équipements publics.

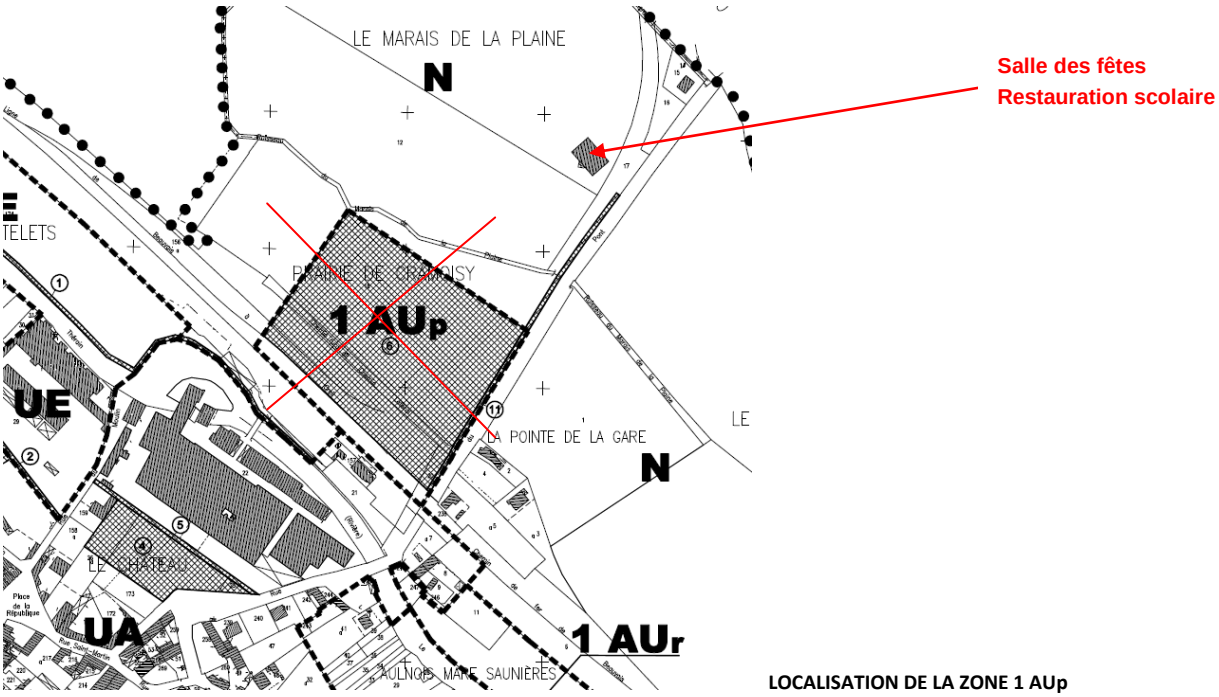
A l'occasion de la modification du PLU, plusieurs emplacements réservés sont ajoutés :

- Un emplacement réservé (ER n°12) pour la création d'un accès réglementaire depuis la rue du Pont vers les équipements publics (salle des fêtes, restauration scolaire, futur groupe scolaire).
- Un emplacement réservé (ER n°13) pour l'aménagement d'une promenade piétonne le long de la rivière du Thérain dans la partie Est du village.
- Un emplacement réservé (ER n°14) pour l'aménagement d'une aire de jeux dans la rue de la Marsonnière.

B. La suppression de la zone 1 AUp

La commune avait inscrit dans son PLU approuvé en 2009 des zones d'extension future dont une était consacrée aux équipements publics (1 AUp).

Inscrite dans le prolongement Nord du village, la zone 1 AUp avait pour vocation de répondre aux besoins en équipements scolaires notamment. En effet, l'école actuelle, située dans le tissu bâti du village, n'offre plus de conditions d'accueil adaptées à la petite enfance (normes techniques et sécuritaires, capacité, accessibilité …). Le site actuel de l'école ne pouvant raisonnablement faire l'objet de travaux d'extension, le PLU avait programmé une zone permettant l'accueil d'un nouveau groupe scolaire. Ne disposant pas de la maîtrise foncière des terrains concernés par le classement 1 AUp, un emplacement réservé avait été inscrit (ER n°6) confirmant la volonté communale de faire l'acquisition du foncier.



LOCALISATION DE LA ZONE 1 AUp

Aujourd'hui, la commune de Cramoisy a toujours le projet d'un nouveau groupe scolaire mais a opté pour un autre site, à proximité d'équipements publics déjà existants. Cette option présente plusieurs avantages :

- La maîtrise du foncier rend possible la réalisation prochaine du nouveau groupe scolaire (projet sur le court terme).
- La concentration spatiale des équipements confirme la notion de pôle public et permet de mutualiser les infrastructures (ce qui reste une priorité pour une commune de la taille de Cramoisy).

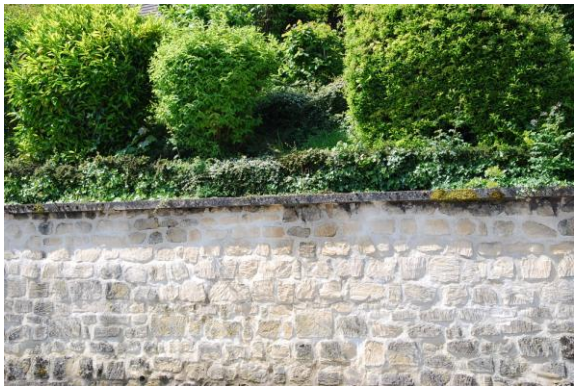
Aussi, compte tenu des nouveaux projets de la commune, la zone 1 AUp est supprimée.

C. La protection des murs structurants dans les zones urbaines

Le village de Cramoisy se distingue par la qualité remarquable de son noyau ancien. Autrefois, village fortifié, le vieux Cramoisy a su conserver au fil des années, une ambiance urbaine particulière, alimentée par la prégnance du minéral (constructions en pierre calcaire, brique rouge en terre cuite, murs structurants, porches…).

Dans un souci de reconnaître et d'assurer la préservation du patrimoine bâti, la commune souhaite appliquer des dispositions particulières concernant les murs structurants (application des dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme).
Les murs constituent des éléments remarquables du paysage urbain ; ils mettent en scène le bâti ancien en structurant l'espace et assure une continuité bâtie lorsque le bâti est implanté en retrait de l'alignement.
La zone UA du PLU approuvé en 2009 souligne le caractère ancien du bâti et propose un cadre réglementaire visant à la mise en valeur et la protection de ce dernier. Toutefois, malgré toutes les précautions prises par le PLU approuvé, les murs structurants ne faisaient pas l'objet, jusqu'alors, de dispositions particulières garantissant leur maintien.

Le centre ancien de Cramoisy accueille un réseau remarquable de murs structurants



D. Ajustements réglementaires mineurs dans les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières

Le PLU de Cramoisy est un document dont l'approbation remonte à 2009. Son utilisation au quotidien a permis de dégager des imprécisions voire dans certains cas des insuffisances (règle mal rédigée, difficilement applicable, ou peu justifiée).

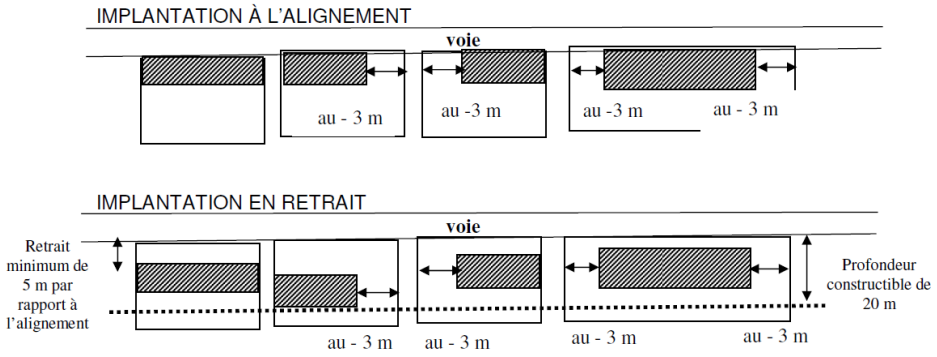
ooo

L'article 1 de la zone UB est complété pour une meilleure prise en compte de son profil résidentiel. Certes, la zone UB se caractérise par une hétérogénéité du bâti (constructions anciennes, bâti des années 60, constructions pavillonnaires plus récentes) mais affiche une vocation quasi-monofonctionnelle, celle de l'habitat.

Le règlement a pris le soin d'écarter les occupations et utilisations du sol pouvant se révéler incompatibles avec la vie de quartier (industrie, entrepôt…). Toutefois, le cas des activités agricoles n'a pas été traité par le PLU. Aussi, pour une meilleure cohérence avec l'existant (et pour ne pas générer de conflits d'usage et ne pas bouleverser la quiétude des riverains), le règlement écrit est complété pour interdire les constructions et installations agricoles (élevage compris).

ooo

Les conditions d'implantation du bâti à l'intérieur de la zone UB méritent d'être réétudiées. Le règlement du PLU approuvé permettait une grande souplesse, notamment en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives, qui ne correspond pas en tous points au profil actuel de la zone urbaine considérée.

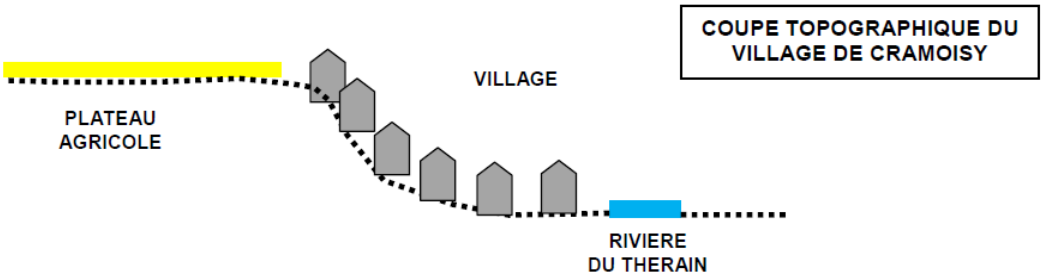


DISPOSITIONS DU PLU APPROUVE

La zone UB s'appréhende sous une trame bâtie desserrée, à mi-chemin entre le noyau dense du centre ancien et le tissu lâche du pavillonnaire.
Aussi, dans le souci de préserver un équilibre au sein de la trame bâtie actuelle, il est proposé de modifier l'article 7 de la zone UB, pour ne permettre qu'une implantation des constructions en retrait des limites séparatives.

ooo

En zones UA et UB, les hauteurs maximales autorisées pour les habitations (respectivement 12 m et 9 m au faîtage) apparaissent exagérées, sachant que la plupart des habitations présentent des gabarits inférieurs (R + 1 + C pour la zone UA et R + C pour la zone UB). Il s'agit, par le biais des dispositions réglementaires du PLU, de conserver les ambiances urbaines observées.
Dans cette réflexion, il est utile de rappeler le contexte topographique de la commune ; l'urbanisation de Cramoisy appuie son identité sur une topographie marquée (dénivelé important), avec des implantations sur le coteau rocheux.



Une urbanisation en « gradin »

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU, il est proposé de modifier les articles 10 de la zone UA et de la zone UB pour garantir une insertion optimale des constructions dans le paysage environnant (éviter l'effet « promontoire » depuis la vallée).
Ajouté à ces « adaptations » réglementaires de la hauteur, le règlement prendra la précaution de préciser que les hauteurs choisies se mesurent à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction.

ooo

Le territoire de Cramoisy, du fait de sa situation topographique (structure plateau-coteau rocheux-vallée) et géographique (passage de la rivière du Thérain), doit faire face à des risques et sensibilités (coulées de boue, ruissellements, inondations). Le PLU, document de planification sur le court-moyen et long terme, doit clairement identifier les risques et édicter, le cas échéant, des dispositions réglementaires particulières visant à ne pas exposer les personnes et les biens.

Le PLU approuvé en 2009 a largement pris en compte les risques liés à l'eau : report graphique des talwegs principaux, marge de recul, interdiction d'urbaniser les secteurs à risques (…).
Il est apparu que la « liste » des précautions réglementaires méritait d'être complétée pour une meilleure prise en compte des sensibilités, notamment en matière de cavités et de terrains remblayés et/ou instables. En effet, le territoire de Cramoisy a accueilli plusieurs activités d'extraction de la roche calcaire qui ont pour effet de laisser des « témoins », notamment avec la présence de plusieurs cavités (connues, supposées ou suspectées). Le PLU se doit d'attirer l'attention des pétitionnaires sur ces sensibilités.

Le socle calcaire

ooo

Comme le rappelle le PLU approuvé, la zone naturelle et forestière (N) reconnaît à la fois les qualités paysagères, écologiques du territoire (coteau boisé, vallée) et les sections inondables (PPRI).

Le territoire renvoie une image très naturelle

Conformément aux dispositions de l'article R.123-8 du Code l'Urbanisme, la zone N est avant tout une zone de protection à l'intérieur de laquelle les occupations et utilisations du sol sont encadrées pour ne pas perturber l'équilibre des milieux. Aussi, après un examen attentif du règlement écrit attaché à la zone naturelle, certaines dispositions (notamment celles réglementant les annexes) méritent d'être précisées, car à priori trop « généreuses ».

Par le biais de la modification n°2 du PLU, la commune réaffirme sa volonté d'une gestion durable des espaces naturels qui composent le territoire : elle souhaite encadrer plus strictement les occupations du sol possibles en zone naturelle. La démarche vise à ne pas multiplier les volumes bâtis dans les sections naturelles du territoire.

ooo

Afin de tenir compte des récentes évolutions législatives, le règlement fait l'objet d'ajustements mineurs (référence à la surface de plancher suite à la disparition de la Surface Hors Œuvre Nette et de la Surface Hors Œuvre Brute, référence à l'article L.123-1-5…). Il s'agit d'une actualisation du règlement.

ooo

Il est utile de préciser que les modifications proposées ne remettent pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme et n'ont pas pour effet de modifier les caractéristiques des différentes zones du PLU. Ces dernières contribuent à la qualité de l'espace urbain et à son harmonie générale.

2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU

2.1 RAPPEL

Le territoire communal se divise en deux grandes catégories de zones :

- Les zones urbaines qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif: UA, UB, UD, UE et US.
- Les zones à urbaniser qui sont des zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Elles sont programmées pour planifier le développement d'un territoire sur le court, moyen et long terme. Elles prennent la dénomination de zones AU suivie d'un indicatif en fonction des vocations souhaitées : 1 AUr et 2 AUh.
- La zone agricole qui correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle a pour indicatif A.
- Les zones naturelles et forestières correspondent à des 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 du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles ont pour indicatif N.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones sur lesquels sont notamment indiqués :

- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les terrains soumis à des risques hydrauliques,
- les talwegs principaux,
- les éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

2.2 LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

La présente modification concerne :

- La suppression des emplacements réservés n°4, n°6 et n°7,
- La création de nouveaux emplacements réservés n°12, n°13 et n°14,
- La suppression de la zone 1 AUp,
- La protection des murs structurants dans les zones urbaines (U),
- Les ajustements réglementaires dans les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

2.2.1 Les emplacements réservés

La suppression de l'emplacement réservé n°4

Initialement inscrite sur les parcelles cadastrées n°23, n°24 et n°26 (partiellement), la réserve n'a plus lieu d'être. Le projet de requalification du centre-bourg, axé sur l'aménagement d'un nouvel espace public central (place), la création d'un nouveau potentiel de stationnement a vu le jour. Le permis de construire pour l'opération de logements locatifs a été délivré. La Commune a fait l'acquisition des parcelles stratégiques qui avait été classées en emplacement réservé.

La suppression de l'emplacement réservé n°6

L'emplacement réservé n°6 doit être supprimé car la programmation du futur groupe scolaire (vocation annoncée pour la réserve) est aujourd'hui prévue sur d'autres terrains accueillant déjà des équipements publics.
La Commune de Cramoisy a effectivement opté pour un autre site qui présente plusieurs avantages :

- La maîtrise du foncier rend possible la réalisation prochaine du nouveau groupe scolaire (projet sur le court terme) et exempte la commune des lourdes démarches pour l'acquisition d'un foncier privatif. Dans ce contexte, il est à rappeler que la commune de Cramoisy a besoin d'une nouvelle école dans des délais très courts (rentrée scolaire 2015-2016)
- La concentration spatiale des équipements confirme la fonction de pôle public et permet ainsi de mutualiser les infrastructures (ce qui reste une priorité pour une commune de la taille de Cramoisy).

L'actuel pôle public

La suppression de l'emplacement réservé n°7 et la création de l'emplacement réservé n°14

L'emplacement réservé n°7 était programmé pour l'aménagement d'un espace de stationnement et d'un espace ouvert au public ; la réserve couvrait partiellement les parcelles n°25, n°26 et n°27 (rue de la Marsonnière).
Aujourd'hui, la commune a fait l'acquisition d'une partie du foncier (parcelles n°25 et n°26) et a réalisé les aménagements prévus par l'emplacement réservé (places de stationnement et terrain de pétanque) ; la réserve n'a plus lieu d'être dans ses limites initiales.

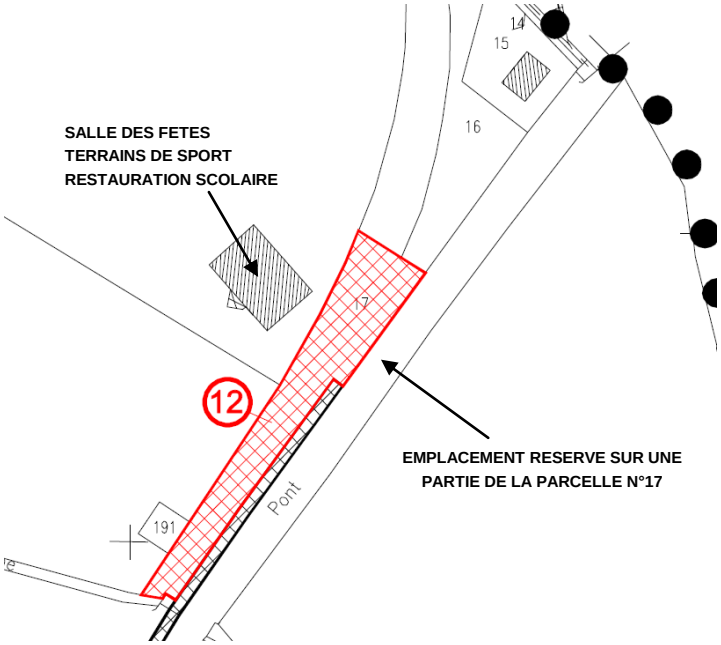
Aujourd'hui, la parcelle cadastrée n°27 (initialement couverte par l'ER7 dans le PLU approuvé) n'est pas propriété de la commune de Cramoisy.
Soucieuse de proposer aux habitants des espaces à vivre répartis sur l'ensemble du village, la Commune s'est engagée depuis plusieurs années dans une politique volontariste qu'elle souhaite poursuivre. Aussi, la modification du PLU est l'occasion d'inscrire un emplacement réservé (ER n°14) sur la totalité de la parcelle n°27 pour prévoir la réalisation d'une aire de jeux proposant une connexion sur la future promenade qui est prévue le long de la rivière du Thérain (ER 13 créé à l'occasion de la modification n°2 du PLU).
Il s'agit de mettre en place un aménagement type « jardin d'enfants » avec des jeux pour les enfants et des bancs pour les accompagnants. La parcelle concernée par l'emplacement réservé accueillait une association de jeu d'arc aujourd'hui inactive (les structures ont été incendiées et non remises en état).
Le site est aujourd'hui arboré et se prête complètement à une aire de jeux et de repos pour les familles.

La création des emplacements réservés n°12 et n°13

La modification du PLU est l'occasion d'inscrire plusieurs emplacements réservés.

L'emplacement réservé n°12 pour la création d'un accès réglementaire depuis la rue du Pont vers les équipements publics existants et ceux projetés (salle des fêtes, terrains de sports, restauration scolaire…).
En effet, les équipements publics ne disposent pas d'un accès régulier à la rue du Pont : les usagers doivent nécessairement passer sur une parcelle privative (parcelle n°17) pour rejoindre l'équipement. La Commune veut régulariser cette situation et aménager un accès officiel et adapté aux réglementations en vigueur. Ce site est notamment fréquenté par des cars et des véhicules particuliers lors de manifestations.
L'emplacement réservé a été dimensionné en fonction de la vocation annoncée et des besoins pour garantir une desserte sécurisée du futur pôle public : il ne couvre pas la totalité de la parcelle n°17, mais uniquement la portion qui longe la salle des fêtes.

Les conditions actuelles d'accès au pôle public



LOCALISATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°12

ooo

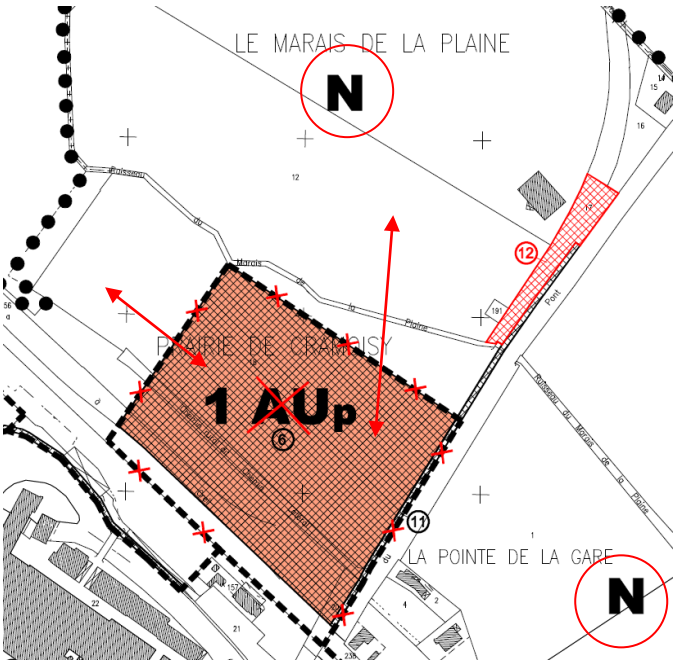
Le thème des déplacements doux fait également partie des priorités de la commune : les déplacements des habitants doivent être facilités et sécurisés, à la fois à l'intérieur du village et vers les secteurs naturels du territoire. Le PLU approuvé programmait déjà plusieurs emplacements réservés pour l'aménagement de sentes ou de promenades ; le nouvel emplacement réservé inscrit à l'occasion de la modification n°2 du PLU (ER n°13) permettra d'étoffer le maillage des liaisons douces dans le couloir naturel de la vallée du Thérain.

D'une largeur de 4 m sur toute sa longueur, la future sente piétonne sera aménagée le long du Thérain, depuis la rue du Pont (au niveau du lavoir) vers l'espace public aménagé dans la rue de la Marsonnière (jeu d'arc, terrain de pétanque et la future aire de jeux (ER n°14)) pour ensuite se connecter plus loin sur le chemin déjà existant le long de la rivière du Thérain.

LA VALLEE DU THERAIN, UN ESPACE NATUREL RICHE FAVORABLE AUX DEPLACEMENTS DOUX

2.2.2 La suppression de la zone 1 AUp

La suppression de l'emplacement réservé n°6 (justifiée précédemment) a pour conséquence l'annulation de la zone 1 AUp et le reclassement des parcelles concernées dans la zone N voisine.



Situation après la modification n°2 du PLU

La zone d'extension future avait été programmée au PLU pour l'accueil d'un nouveau groupe scolaire ; aujourd'hui, ce projet reste dans les priorités communales mais est programmé sur un autre site accueillant déjà des équipements publics. Le nouveau terrain d'assiette est une propriété communale. Cette option présente plusieurs avantages :

- La maîtrise du foncier rend possible la réalisation prochaine du nouveau groupe scolaire (court terme), qui est une réponse à une situation d'urgence (pour la rentrée prochaine, il est impératif de disposer de nouveaux locaux).
- La concentration spatiale des équipements confirme la notion de pôle public et permet de mutualiser les infrastructures (ce qui reste une priorité pour une commune de la taille de Cramoisy).

Au vu des informations précédentes, le maintien du classement 1 AUp n'apparaissait plus justifié, voire légal : la vocation publique affichée pour la zone ne semble recevable que si un emplacement réservé confirme la volonté communale (ou autre établissement public) d'acquérir les parcelles concernées.

La suppression de la zone 1 AUp ne remet pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : le reclassement naturel des parcelles n'hypothèque en rien l'implantation d'autres équipements publics, ou collectifs à la condition qu'ils présentent un caractère d'intérêt général.
De plus, le reclassement en zone N limite le prélèvement sur les zones naturelles, forestières et agricoles, démarche compatible avec les politiques publiques et les récentes législations en vigueur (loi Urbanisme-Habitat, lois Grenelle, loi ALUR).

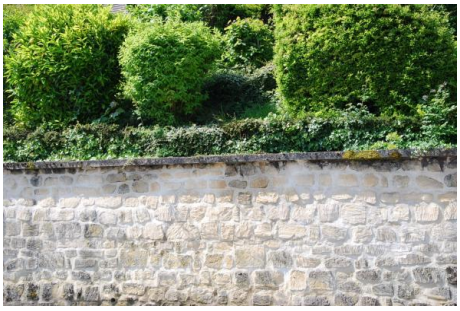
2.2.3 La protection des murs structurants

Le village de Cramoisy se caractérise par une prégnance du minéral et une qualité d'ensemble du bâti. L'ambiance urbaine du noyau ancien justifiait, dans le PLU approuvé, la définition d'une zone urbaine spécifique, la zone UA.

La zone UA souligne le caractère ancien du bâti et propose un cadre réglementaire visant à la mise en valeur et la protection de ce dernier. Toutefois, malgré toutes les précautions prises par le PLU approuvé, les murs structurants ne faisaient jusqu'alors pas l'objet de dispositions particulières garantissant leur maintien. Aussi, il est apparu qu'en cas de démolition des murs (initiatives privées), l'image urbaine du noyau ancien pouvait progressivement être bouleversée : morcellement des fronts bâtis, percées visuelles depuis l'espace public vers les terrains privatifs, transparence des clôtures, (…).

La modification n°2 du PLU confirme la volonté communale de préserver le noyau ancien en étayant notamment les outils de protection, notamment en faveur des murs structurants.

L'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme permet « *d'identifier et de localiser (…) les éléments à protéger (…) pour des motifs d'ordre (…) architectural (…) ».*
La Commune de Cramoisy a considéré que les murs font partie du patrimoine bâti de Cramoisy. En utilisant le matériau traditionnel local (pierre calcaire), les murs participent activement de l'ambiance traditionnelle du noyau ancien : lorsque la construction est implantée en retrait de l'alignement, alors le mur assure la continuité minérale depuis la rue. En structurant l'espace public, le réseau de murs confère au noyau ancien une ambiance urbaine intimiste et de grande qualité. Dans ce contexte, la protection des murs anciens apparaît telle une mesure essentielle pour l'intérêt général du village de Cramoisy.



Un exemple de mur traditionnel

Le règlement écrit des zones urbaines est amendé afin de préciser les prescriptions visant à assurer la protection des murs recensés. Aussi, ces derniers doivent être réparés à l'identique dans le souci de conserver un intérêt architectural. La démolition partielle (aménagement d'une trouée ponctuelle) est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

2.2.4 Les ajustements mineurs du règlement

Afin de tenir compte des évolutions législatives et d'une meilleure prise en compte des caractéristiques de l'espace bâti, le règlement fait l'objet d'ajustements mineurs.

- **La SHON et la SHOB**

Conformément à l'article 25 de la loi Grenelle II, toute référence à la Surface Hors Œuvre Nette ou Brute (SHON ou SHOB) est supprimée pour ne faire mention que de la surface de plancher. Les retouches sont faites sur l'ensemble du règlement écrit du PLU.

- **L'article L.123-1-5**

Les références à ces articles du Code de l'Urbanisme ont été mises à jour afin de tenir compte des évolutions du Code de l'Urbanisme suite à l'entrée en vigueur de la Loi ALUR du 26 mars 2014.

◆ Les occupations et utilisations du sol (articles 1 et 2)

L'article 1 de la zone UB est complété pour une meilleure prise en compte de son profil résidentiel. Le règlement modifié prend le soin d'interdire les constructions et installations agricoles (élevage compris), occupations et utilisations du sol pouvant se révéler incompatibles avec la vie de quartier

Certes, la zone UB se caractérise par une hétérogénéité du bâti (constructions anciennes, bâti des années 60, constructions pavillonnaires plus récentes) mais affiche une vocation quasi-monofonctionnelle, celle de l'habitat.

Il est utile de préciser que la zone UB n'accueille aucun siège d'exploitation agricole ou autre bâtiment agricole. De plus, son caractère enclavé et son contexte urbanisé restent des facteurs bloquants pour des projets de développement agricole sur cette portion du village. La modification n°2 du PLU n'a donc pas pour effet de pénaliser l'activité agricole.

ooo

Un examen attentif du règlement écrit de la zone naturelle (N) du PLU approuvé a montré que certaines dispositions (notamment celles réglementant les annexes) méritaient d'être précisées, car à priori trop « généreuses ». Comme le rappelle l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, la zone N est une zone de protection à l'intérieur de laquelle les occupations et utilisations du sol sont encadrées pour ne pas perturber l'équilibre des milieux.

Dans le cadre de la modification du PLU, la règle concernant les annexes est précisée : les garages sont seuls autorisés à raison d'une unité par ensemble foncier et à condition de jouxter un terrain accueillant une habitation existante régulièrement édifiée.

Ainsi, la commune réaffirme sa volonté d'une gestion durable des espaces naturels qui composent le territoire : elle souhaite encadrer plus strictement les occupations du sol possibles en zone naturelle. La démarche vise à ne pas multiplier les volumes bâtis dans les sections naturelles du territoire et s'inscrit dans la lignée des politiques publiques portées par l'Etat.

◆ L'implantation des constructions (article 7)

Dans le souci de préserver un équilibre au sein de la trame bâtie de la zone UB, les dispositions de l'article 7 sont modifiées, pour ne permettre qu'une implantation des constructions en retrait des limites séparatives.

La zone UB s'appréhende sous une trame bâtie desserrée, à mi-chemin entre le noyau dense du centre ancien et le tissu lâche du pavillonnaire ; un grand nombre d'habitations déjà existantes sont implantées en retrait des limites séparatives. De plus, la configuration viaire de la zone UB ne permet pas d'accepter une densification de la trame bâtie (rues étroites, sinueuses, problèmes de stationnement…), phénomène qui pourrait précipiter l'asphyxie sur cette section du village au profil enclavé.

Il est important de rappeler que d'autres zones du PLU acceptent des densités plus marquées avec notamment des règles d'implantation plus souples.

La modification n°2 du PLU n'a pas pour effet d'écarter toute initiative de densification de la trame bâtie actuelle à condition que cela n'apporte pas de dysfonctionnements pour la vie quotidienne du village (déplacements, stationnement, accessibilité…).

- **La hauteur des constructions (article 10)**

Les dispositions du PLU approuvé en matière de hauteurs des habitations sont apparues non adaptées au contexte bâti.
Aussi, les hauteurs ont été abaissées : le règlement fixe la hauteur maximale au faîtage autorisée pour les habitations à 10 m en zone UA et à 7 m en zone UB.

Les hauteurs retenues s'inspirent de l'existant. En parcourant la zone UA, noyau ancien de Cramoisy, on observe des habitations s'élevant sur 1 étage (soit Rez-de-chaussée + 1 étage + Combles). La topographie locale (terrains en pente) fausse parfois l'appréhension de la hauteur des constructions.

LES HAUTEURS OBSERVEES DANS LE NOYAU ANCIEN (zone UA)

La zone UB, zone urbaine restreinte située dans le prolongement du vieux Cramoisy, accueille un bâti à dominante pavillonnaire (pavillons des années 60-70) édifié sur un unique niveau (soit Rez-de-chaussée + Combles aménagés ou non).

LES HAUTEURS OBSERVEES EN ZONE UB

Les hauteurs maximales retenues dans le cadre de la modification n°2 du PLU apparaissent mieux adaptées au contexte topographique de la commune. De plus, elles garantissent une insertion optimale des futures constructions dans le paysage environnant (impact visuel limité, annulation de l'effet « promontoire »).

Ajouté à ces ajustements réglementaires, le règlement prend la précaution de préciser que les hauteurs choisies se mesurent à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée avant travaux sur la partie du terrain recevant la construction.

◆ **Autre point**

Le territoire de Cramoisy, du fait de sa situation topographique (structure plateau-coteau rocheux-vallée) et géographique (passage de la rivière du Thérain), doit faire face à des risques et sensibilités (coulées de boue, ruissellements, inondations). Le PLU, document de planification sur le court-moyen et long terme, doit clairement identifier les risques et édicter, le cas échéant, des dispositions réglementaires particulières visant à ne pas exposer les personnes et les biens.

Le PLU approuvé en 2009 a largement pris en compte les risques liés à l'eau : report graphique des talwegs principaux, marge de recul, interdiction d'urbaniser les secteurs à risques (…).

La « liste » des précautions réglementaires méritait d'être complétée pour une meilleure prise en compte des sensibilités, notamment en matière de cavités et de terrains remblayés et instables. En effet, le territoire de Cramoisy a accueilli plusieurs activités d'extraction de la roche calcaire qui ont pour effet de laisser des « témoins », notamment avec la présence de plusieurs cavités (connues, supposées ou suspectées).
Le PLU se doit d'attirer l'attention des pétitionnaires sur ces sensibilités. Aussi, dans le cadre de la modification n°2 du PLU, le règlement écrit de toutes les zones est amendé d'un alinéa invitant les pétitionnaires à étudier et à employer si nécessaire les techniques de construction propres à faire face aux éventuelles sensibilités.

ooo

L'ensemble des modifications proposées ne remettent pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme et n'ont pas pour effet de modifier les caractéristiques des différentes zones du PLU. Ces dernières contribuent à la qualité de l'espace urbain et à son harmonie générale.

2.3 EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

ZONES	PLU APPROUVE	PLU MODIFIE	VARIATIONS
UA	14 ha 35	14 ha 35	Nulle
UB	5 ha 50	5 ha 50	Nulle
UD	2 ha 54	2 ha 54	Nulle
UE	3 ha 18	3 ha 18	Nulle
US	4 ha 00	4 ha 00	Nulle
TOTAL U	**29 ha 57**	**29 ha 57**	Nulle
1 AUp	2 ha 00	0 ha 00	- 2 ha 00
1 AUr	0 ha 89	0 ha 89	Nulle
2 AUh	3 ha 70	3 ha 70	Nulle
TOTAL AU	**6 ha 59**	**4 ha 59**	- 2 ha 00
A	**391 ha 50**	**391 ha 50**	**Nulle**
N	**202 ha 34**	**204 ha 34**	**+ 2 ha 00**
TOTAL	**630 ha 00**	**630 ha 00**	**Nulle**
EBC	**171 ha 00**	**171 ha 00**	**Nulle**

La modification n°2 du PLU de Cramoisy n'a pas pour effet de modifier les superficies des zones urbaines (U), de la zone agricole (A) et de la zone naturelle et forestière (N).

Le tableau ci-dessus fait apparaître une variation négative des zones AU (- 2 hectares) au profit de la zone naturelle (N) qui couvre désormais près de 205 hectares, soit 32,5 % de la superficie communale.

Par ailleurs, les modifications proposées n'ont pas pour effet de réduire ni un Espace Boisé Classé (EBC) inscrit au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une protection particulière, conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme.

3. MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIE

3.1 PREAMBULE

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

3.2 LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre essentiellement financier.

La commune devra supporter la charge financière de l'extension ou de la modernisation de la voirie et des réseaux divers situés à l'intérieur des zones urbaines et nécessaires à l'accueil des populations nouvelles.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de la Taxe d'Aménagement (TA) pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général, et dans lesquelles un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) aura été approuvé par le Conseil Municipal.

3.3 LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

3.3.1 L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière peuvent également être engagés.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'État.

3.3.2 La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4 INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIE SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

3.4.1 La commune et le paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol et des principales voies de communication, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer à travers le Plan Local d'Urbanisme les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage.

Les ajustements apportés au règlement sont sans incidence sur le paysage.

S'agissant des emplacements réservés créés à l'occasion de la modification n°2, il semble utile de rappeler qu'il s'agit, dans chacun des cas, d'aménagements légers n'ayant pas d'incidence sur l'appréhension du paysage.
Aussi, la sente aménagée le long de la rivière du Thérain (ER 13) se limitera à un entretien d'une bande (fauchage) qui n'apportera pas de déséquilibre au paysage. Le nouveau cheminement sera en faveur de la découverte d'un paysage de grande qualité (vallée du Thérain) aujourd'hui inaccessible.
L'emplacement réservé n°14, dans sa vocation affichée (aire de jeux), n'aura pas d'impact sur le paysage. Les aménagements prévus restent très sommaires et concernent une parcelle situées à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée.
Enfin, l'emplacement réservé n°12 (aménagement d'un accès vers le pôle public) présente l'avantage d'améliorer le traitement des abords du pôle d'équipements publics (salle des fêtes, restauration scolaire, terrains de sports et futur groupe scolaire) qui renvoie une image dégradée, non achevée. Cette action participe de la qualité générale du paysage, d'autant que le site se situe en entrée de village (première image que l'automobiliste a de Cramoisy).

ETAT ACTUEL DES ABORDS DU POLE PUBLIC

La suppression de la zone 1 AUp profite au maintien d'un îlot végétal en périphérie immédiate du village, avant de pénétrer dans l'ambiance minérale prégnante du vieux Cramoisy. Cette respiration dans la trame bâtie joue en faveur de la qualité générale du cadre de vie et confirme le lien fort qui existe entre l'urbanisation de Cramoisy et le naturel.

3.4.2 La commune et les milieux naturels

A. Le bruit et la lumière

La lumière et le bruit générés par les principales modifications apportées au PLU n'ont pas d'impact sur les milieux naturels, les terrains concernés étant situé dans l'enveloppe agglomérée.

B. La préservation de la ressource en eau

La modification n'a pas d'effet particulier sur la consommation en eau. Les secteurs qui font l'objet de la modification se trouvent en dehors des périmètres de protection du point de captage d'eau potable. Les exigences en matière de gestion des eaux usées et des eaux pluviales sont inchangées, et assurent la préservation de la ressource en eau.

C. La gestion économe de l'espace

La mise en œuvre du PLU modifié n'engendre pas de consommation d'espace. Au contraire, elle acte le reclassement d'une zone à urbaniser (AU) en zone naturelle (N).

D. La protection de la biodiversité

La suppression de la zone 1 AUp et son reclassement en zone N se fait en faveur des milieux naturels. En effet, l'ex-zone à urbaniser du PLU approuvé s'inscrit à l'intérieur d'un périmètre de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) « Marais de la Plaine et des anciennes carrières de Saint-Vaast-les-Mello » de type I. Le classement N est en accord avec la reconnaissance environnementale.

Comme rappelé précédemment, l'emplacement réservé inscrit au sein de la zone naturelle (ER 13) n'aura pas d'impact sur les milieux ; il est d'ailleurs utile de rappeler que la section du territoire concernée par la réserve ne fait l'objet d'aucune protection ou reconnaissance environnementale.

Le cheminement matérialisé le long de la rivière du Thérain consistera à un simple entretien (comprendre fauchage) d'une bande restreinte. Aucune action d'imperméabilisation n'est prévue au risque d'apporter des déséquilibres ou des perturbations dans le couloir humide de la vallée du Thérain.

Les autres ajustements réglementaires issus de la modification n°2 du PLU affectent les zones UA et UB sont des zones urbaines, constitutives de l'espace aggloméré, dont les limites ont été définies en 2009.

La règle concernant les annexes en zone naturelle est précisée. Ainsi, la commune réaffirme sa volonté d'une gestion durable des espaces naturels qui composent le territoire : elle souhaite encadrer plus strictement les occupations du sol possibles en zone naturelle. La démarche vise à ne pas multiplier les volumes bâtis dans les sections naturelles du territoire et s'inscrit dans la lignée des politiques publiques portées par l'Etat.

E. Les risques

La commune est concernée par les risques d'inondation. Le territoire est en partie couvert par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Thérain (PPRI).

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à induire des risques supplémentaires puisqu'elles n'augmentent pas les droits à bâtir dans les zones inondables. Par ailleurs, le PPRI étant une servitude d'utilité publique, ses dispositions demeurent applicables.

La modification n°2 du PLU permet une meilleure prise en compte des sensibilités, notamment en matière de cavités. En effet, le territoire de Cramoisy a accueilli plusieurs activités d'extraction de la roche calcaire qui ont pour effet de laisser des « témoins », notamment avec la présence de plusieurs cavités (connues, supposées ou suspectées).
Le PLU se devait d'attirer l'attention des pétitionnaires sur ces sensibilités. Aussi, le règlement écrit de toutes les zones est amendé d'un alinéa invitant les pétitionnaires à étudier et à employer si nécessaire les techniques de construction propres à faire face aux éventuelles sensibilités.

ooo

Considérant par conséquent que la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, elle n'est pas soumise à l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme.

3.4.3 Le cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics (place, rue, etc.) est indispensable. L'observation de l'existant est souvent le seul moyen de faire évoluer le cadre bâti tout en le respectant, par l'établissement d'un constat servant de base de réflexion pour la réalisation des projets à venir.

Plusieurs dispositions de la modification n°2 du PLU apparaissent en faveur de la qualité du cadre bâti. La protection des murs structurants confirme la volonté communale de préserver le noyau ancien.
Les murs anciens font partie du patrimoine bâti de Cramoisy. En utilisant le matériau traditionnel local (pierre calcaire), les murs participent activement de l'ambiance traditionnelle du noyau ancien : lorsque la construction est implantée en retrait de l'alignement, alors le mur assure la continuité minérale depuis la rue. En structurant l'espace public, le réseau de murs confère au noyau ancien une ambiance urbaine intimiste et de grande qualité.

Dans ce contexte, la protection des murs anciens apparaît telle une mesure essentielle pour l'intérêt général du village de Cramoisy.
La retouche des hauteurs maximales se fait en faveur du cadre bâti : elles garantissent une insertion optimale des futures constructions dans le paysage environnant (impact visuel limité, annulation de l'effet « promontoire »).

ooo

Ainsi, il apparaît que la modification n°2 du PLU est sans incidence sur l'économie générale du document approuvé en 2009, et ne comporte aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.