

Commune de

CRAMOISY

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

07 OCT. 2009

3

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

INTRODUCTION

A) Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) promulguée le 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003.

Ces lois restructurent profondément l'élaboration des documents d'urbanisme au nombre desquels figure le Plan Local d'Urbanisme. Le PLU, qui se substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols), doit désormais comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme « les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

B) Contenu du document

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cramoisy, lequel couvre entièrement le territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

- un rapport de présentation,
- un règlement,
- des documents graphiques,
- des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme ; les éléments du PLU qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

À l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU et conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune vont toutes dans le sens de la prise en compte des spécificités du territoire au service d'un développement cohérent.

Elles s'articulent autour de plusieurs axes :

- **Prendre en compte les contextes interterritoriaux et intercommunaux et adapter une démarche "propositionnelle" pour le futur SCOT**
- **Souligner la qualité du contexte paysager et la richesse écologique du territoire communal**
- **Définir une gestion équilibrée, préventive et qualitative de la vallée du Thérain**
- **Privilégier une composition urbaine réfléchie de l'espace aggloméré pour une vision sur le long terme**
- **Mettre en place des actions pour une valorisation du cadre de vie et une amélioration du quotidien des habitants**
- **Afficher la volonté de maintenir, recoudre voire renforcer l'économie locale**

Chacun de ces grands thèmes fonde le projet communal de Cramoisy pour les années à venir : pour chacun d'entre eux, les enjeux, les différentes actions ou orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont clairement exposés.

CHAPITRE UNIQUE - LES ORIENTATIONS DU PADD

➤ Adapter une démarche "propositionnelle" dans les réflexions menées aux échelles intercommunale et interterritoriale

La commune souhaite, à travers le PADD, mettre en exergue le contexte naturel du territoire et la qualité des paysages locaux (*boisements, vallée du Thérain*). Ces caractéristiques constituent une richesse pour l'image de Cramoisy et pourraient être réaffirmées dans le cadre du futur SCOT (*identification d'un réseau de communes vertes à l'échelle du territoire du SCOT, mise en valeur du patrimoine naturel par le biais d'un tourisme vert ou rural, découverte du milieu par la création de sentiers intercommunautaires à thèmes...*).

De plus, la volonté communale de recoudre le tissu économique (*notamment par l'accueil d'activités orientées vers l'artisanat*) peut traduire, à l'échelle du futur SCOT, un statut de pôle économique secondaire (voire tertiaire).

Le territoire compte plusieurs sites d'activités en friche ; les orientations du PLU traduisent la politique volontariste que la municipalité souhaite mettre en œuvre au cours des prochaines années. Consciente du potentiel d'accueil des friches, la commune veut encourager la requalification de ces dernières (activités, équipements, habitat...). Une spécialisation artisanale est même affichée à travers les dispositions réglementaires ; la condition de non nuisance est annoncée.

La restructuration d'un petit tissu économique local (*qui semble répondre à une demande non satisfaite actuellement*) participerait d'une part, à la dynamique du village, et d'autre part, à la création d'emplois sur place (*Cramoisy est aujourd'hui un village-dortoir avec plus de 80 % des actifs qui travaillent en dehors de la commune*).

Outre ces arguments avancés, il convient de signaler que la démarche de reconversion de friches répond précisément au concept de développement durable (*action de refaire le village sur le village plutôt que de consommer de l'espace périphérique*).

Ajoutons enfin que le territoire de Cramoisy apparaît fortement contraint pour la programmation de son développement futur (topographie marquée, secteurs soumis aux inondations, couvert boisé dense...).

➤ Reconnaître les entités paysagères qui façonnent le territoire communal

Le Plan Local d'Urbanisme, document de planification urbaine, réclame qu'une approche environnementale du territoire concerné soit établie (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

La loi Paysage de 1993 et le concept de Développement Durable, prenant toute son importance avec la loi SRU, réaffirment la nécessité de procéder à une analyse paysagère approfondie du territoire, afin d'identifier les particularités, les éléments remarquables du paysage qui seront à mettre en exergue, voire à préserver.

Différentes ambiances paysagères se dégagent à l'échelle du territoire.

Aussi, le PLU s'est attaché à reconnaître :

- L'intérêt écologique et paysager de l'unité boisée qui caractérise la pointe Sud du territoire (boisements de qualité, richesses faunistiques et floristiques). Le classement des boisements au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme assure le maintien de la vocation boisée des terres.

- L'assise agricole qui influence plus des deux tiers du territoire communal et qui témoigne de l'appartenance au plateau du Clermontois. Les orientations du PLU garantissent le maintien du caractère rural du plateau et réaffirment la vocation économique des terres agricoles.

➤ **Privilégier une gestion équilibrée (notion de risques naturels), préventive et qualitative de la vallée du Thérain**

La vallée du Thérain est une entité emblématique du territoire communal ; sur un espace restreint spatialement, on recense plusieurs ambiances paysagères (*boisements denses, rideaux végétaux, prairies, espace bâti, sites d'activités*) participant à la qualité général du cadre de vie.

Outre ses potentiels paysagers et naturels, la vallée est également un espace soumis à une sensibilité hydraulique :

- Point bas du territoire, elle collecte l'ensemble des eaux de surface qui transitent depuis le vaste plateau agricole (*dynamique plateau-vallée*). Le caractère abrupt des versants accentue le degré de ruissellement des eaux de surface.

Lors d'événements météorologiques singuliers, de graves désordres hydrauliques (*coulées de boue, accumulation d'importants volumes d'eau*) ont été observées sur certaines parties bâties du village (*notamment au débouché des talwegs principaux*).

- Le fond de vallée accueille la rivière du Thérain qui souligne à de nombreux endroits la limite du territoire communal et épouse l'arrière des parcelles bâties. Le passage de la rivière implique la prise en compte des risques naturels. Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (*PPRI*) est applicable depuis le 13 octobre 2005 ; cette servitude a pour effet de délimiter différentes zones selon le risque d'inondation et de réglementer les occupations et utilisations du sol en fonction du degré de risque..

Le PADD, dans ses orientations, s'est attaché à assurer une gestion équilibrée de la vallée, notamment en matière de ruissellement et de risques d'inondations.

Aussi, le couvert boisé qui accompagne le coteau fait l'objet d'un classement au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, afin de garantir impérativement leur conservation et leur protection. Outre leur rôle paysager, rappelé à de nombreuses reprises, les boisements de pente ont un rôle anti-érosif essentiel ; ils atténuent, par leur pouvoir absorbant, le ruissellement des eaux de surface venant du plateau. Ils retiennent également les formations superficielles (terres) qui recouvrent le socle calcaire.

La vallée se caractérise par un couvert végétal assez dense. L'élaboration du PLU a été l'occasion de déterminer un degré de pertinence quant à la protection des boisements.

Aussi, les entités boisées cohérentes (*notion de masse à prendre en compte*) font l'objet d'un classement au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ; cette protection forte concerne essentiellement la partie Est de la vallée (*lieux-dits du Marais de la Roue, de la prairie de la Roue, de la Croix de la Maladrerie*).

Ces secteurs constituent des zones tampon pour l'équilibre hydraulique du territoire et des zones d'expansion lors des crues de la rivière du Thérain ; ils se partagent entre la zone rouge et la zone rouge-clair du PPRI approuvé.

La prise en compte des risques fait partie des orientations du PADD. Les événements passés et la mémoire du village ont motivé la délimitation d'un secteur particulier soumis à de forts risques hydrauliques (*accumulations d'eau liées aux ruissellements et coulées de boue*) : il s'agit de l'îlot bâti situé au lieu-dit "Le Colombier", au niveau de l'entrée Ouest du village depuis la RD12.

Situé au débouché d'un talweg principal (*Cf. Analyse géographique*), cet îlot, qui accueille une exploitation agricole et quelques constructions à usage d'habitation, a déjà subi les effets pervers du ruissellement des eaux de surface (*près d'1,50 m d'eau et de boue en 1982*) lors d'un violent orage. L'application de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme identifie distinctement la notion de risque pour les personnes et les biens et a pour effet la mise en place de règles protectrices et de mesures préventives.

Enfin, l'aspect paysager de la vallée est également intégré dans les orientations du PADD. A l'image d'un véritable écrin de verdure, la vallée accompagne le village de Cramoisy et participe activement à la qualité du cadre de vie.

Aussi, le PLU s'est attaché à la définition d'une zone naturelle (N) qui met en exergue la qualité du site, des milieux naturels et des paysages de la vallée du Thérain (*article R.123-8 du Code de l'Urbanisme*).

➤ Composer l'espace urbain

La commune de Cramoisy a connu au cours de l'année 2008, un événement particulier : la réhabilitation de l'ancienne usine Parvillée en logements. Cette initiative privée a eu pour effet d'augmenter la population communale de 250 habitants (*aménagement de 100 logements*). Cette information se devait d'être précisée avant d'aborder le thème de la planification urbaine.

En effet, le PADD traduit la volonté communale de "digérer" cette onde de croissance spectaculaire (*car concentrée dans le temps*) et de se donner les moyens de réussir la greffe urbaine entre le nouveau quartier et le reste du village (*rappelons en effet que le site de l'ex-usine est situé à proximité du centre du village*).

Aussi, une orientation principale est affichée : celle d'affirmer une nouvelle centralité à l'échelle du village. Le PLU, par le biais d'un emplacement réservé, annonce l'aménagement d'une véritable place publique. Cette dernière offrira un lieu central agréable (*paysagement des lieux*), un lieu de rencontres ainsi qu'un nouveau potentiel en places de stationnement (*qui fait lourdement défaut actuellement*). Ce projet sera l'occasion de créer de nouveaux logements, espaces publics, commerces et services à la population. L'aménagement public jouera le rôle de lien entre le nouveau quartier et le village.

Soucieuse de programmer l'avenir du village sur le long terme (*et pour répondre aux exigences des documents de planification comme le PLU*), la municipalité s'est penchée sur le thème des possibles extensions de l'urbanisation (*notamment en termes de bâti à usage d'habitation*). Compte tenu des lourdes contraintes du site de vallée (*espace restreint, application de contraintes réglementaires, faible capacité du réseau viaire...*), les réflexions se sont concentrées sur le plateau. Déjà marqué par une urbanisation pavillonnaire (*lotissements des Clos Madame et du Chaudron, des Bauvettes*), le plateau offre de grandes possibilités d'extension.

La volonté communale de maîtriser son développement futur se traduit par l'inscription d'une unique zone d'extension programmée sur le long terme. Située dans le prolongement cohérent des lotissements des Clos, elle permettra à terme, de terminer l'enveloppe agglomérée (*aujourd'hui, on observe un déséquilibre bâti de la rue du Chaudron*).

Le PADD met en exergue :

- La notion de projet d'ensemble pour cette unique zone d'extension (*éviter une urbanisation "au coup par coup" qui compromettra la cohérence du futur quartier*),
- La nécessité de favoriser la réalisation de points d'accroche entre le lotissement existant et le futur quartier (*toujours pour garantir la réussite de la greffe urbaine*),
- L'obligation d'un travail paysager conséquent pour garantir une transition harmonieuse entre l'espace naturel et l'espace bâti (*plantations, espaces tampon...*).

➤ Valoriser l'espace bâti

L'identification d'un bâti patrimonial intéressant a motivé une des orientations du PADD, celle de reconnaître et d'entamer une démarche protectrice et préservatrice du bâti ancien.

Certains édifices remarquables (*identifiés lors de l'analyse typologique du bâti*) font ainsi l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Le Grenelle de l'Environnement (*lancé en 2007*) définit une feuille de route en faveur de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables. Dans cet esprit, le PADD affiche l'orientation de promouvoir l'utilisation de matériaux écologiques et des énergies dites renouvelables pour les constructions nouvelles.

➤ Améliorer le quotidien des habitants

Le village de Cramoisy se caractérise par un réseau viaire très étroit et peu maillé ; certaines sections du village (*notamment en partie centrale*) souffrent d'un réseau inadapté aux flux de circulation et incapable de répondre aux besoins en stationnement. Aussi, les déplacements quotidiens des habitants ne sont pas sécurisés.

Le PADD affiche la volonté de redonner une place aux piétons à l'échelle du village. Aussi, plusieurs principes de cheminements piétonniers sont annoncés (*par le biais de plusieurs emplacements réservés*) ; ils proposeront une alternative aux piétons pour éviter le tracé de la RD12 (*axe très circulé et dangereux*) et leur permettra de rejoindre les pôles vivants du village (*future place publique, futur groupe scolaire...*).

Toujours dans une démarche de planification, le PADD affiche la volonté communale d'adapter le degré d'équipements aux besoins de la population, notamment en matière d'équipements publics et/ou collectifs. Aussi, les projets d'un nouveau groupe scolaire, d'un Etablissement Hébergeant des Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) sont annoncés dans les orientations du PLU.

Face au développement démographique attendu (*programme de 100 logements neufs sur le site de l'ancienne usine Parvillée, urbanisation progressive des dents creuses et programmation de la zone d'extension future*), la commune se doit de prévoir et de programmer dans le PLU, un nouveau groupe scolaire (école, cantine et périscolaire) et une aire de jeux pour les enfants du village.

Le bâtiment actuel de l'école n'offre plus de conditions satisfaisantes pour l'accueil des enfants (bâtiment non adapté, mauvaise accessibilité, carence en matière de stationnement...).

De plus, la physionomie du territoire communal (interface entre le plateau et la vallée) impose de lourdes contraintes spatiales à tout projet de développement.

Devant ce constat, il s'agissait d'entamer une réflexion sur un projet de nouveau groupe scolaire adapté aux besoins futurs de la commune.

L'aménagement de l'aire de jeux complètera le réseau d'espaces publics, assez rares à ce jour (*dominante minérale, densité bâtie*) à l'échelle du village. A l'image d'une commune rurale, Cramoisy se doit de programmer dans le cadre de son PLU des espaces publics paysagés afin de répondre aux besoins des habitants.

Enfin, toujours dans une politique volontariste en matière d'équipements, le PADD appuie ses orientations sur l'amélioration de l'accessibilité aux équipements publics, notamment par la réalisation de nouvelles aires de stationnement aux abords immédiats de ces derniers. Aussi, plusieurs emplacements réservés sont inscrits pour permettre la réalisation des parkings (*à proximité de la mairie, de l'école actuelle, du cimetière*). Cette orientation répond à un réel besoin non satisfait aujourd'hui.

➤ Favoriser le maintien des activités économiques en place et encourager l'implantation de nouvelles activités

Le diagnostic territorial réalisé dans le cadre du PLU a permis d'identifier un tissu économique à Cramoisy (activités *agricole, sociale, artisanale*). Cela a été l'occasion de souligner la fragilité de ce tissu économique avec la fermeture plus ou moins récente de plusieurs sites d'activités. La commune doit faire face quotidiennement, par la présence de plusieurs friches, au déclin de l'économie locale.

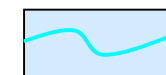
Le PADD favorise le maintien des activités en place (*créatrices d'emplois*) en adaptant les dispositions réglementaires du PLU.

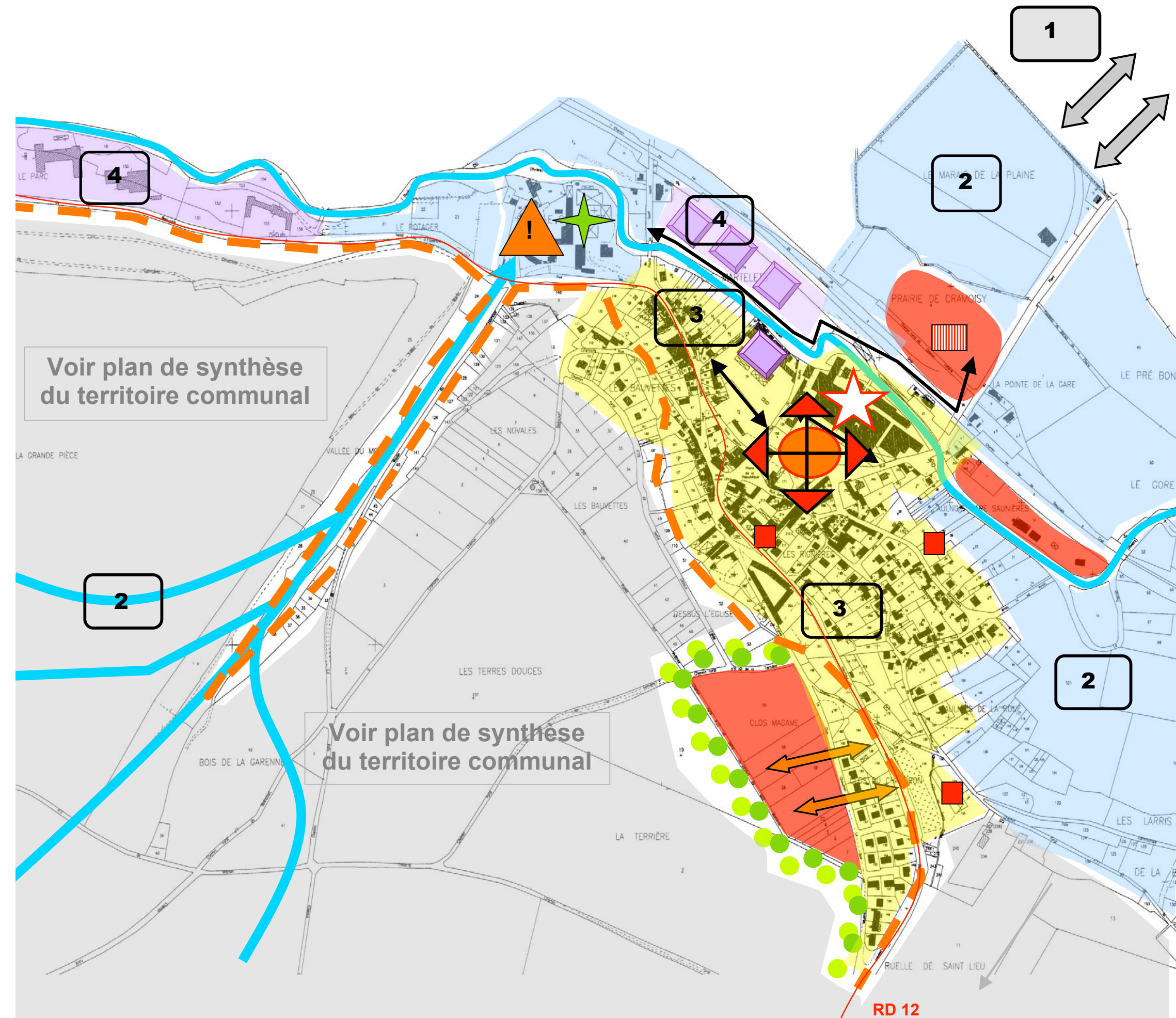
D'autre part, une des ambitions du PADD est de prévoir et permettre réglementairement la reconversion des friches industrielles, notamment par l'accueil d'activités artisanales ou par des opérations d'habitat. Les bâtiments existants semblent totalement adaptés pour l'implantation de nouvelles petites entreprises (*idée d'une pépinière d'entreprises par exemple*).

Consciente du potentiel d'accueil des friches, la municipalité veut encourager la requalification des sites par l'accueil de nouvelles activités. Une spécialisation artisanale est même affichée à travers les dispositions réglementaires ; la condition de non nuisance pour les habitants est annoncée.

La restructuration d'un petit tissu économique local (*qui semble répondre à une demande non satisfaite actuellement*) participerait d'une part, à la dynamique du village, et d'autre part, à la création d'emplois sur place (*Cramoisy est aujourd'hui un village-dortoir avec plus de 80 % des actifs qui travaillent en dehors de la commune*).

Outre ces arguments avancés, il convient de signaler que la démarche de reconversion de friches répond précisément au concept de développement durable (*action de refaire le village sur le village plutôt que de consommer de l'espace périphérique*).





Les grandes orientations :

- 1** ➤ Une prise en compte des contextes intercommunal et intercommunautaire
 - 2** ➤ Une gestion équilibrée, préventive et qualitative de l'espace Vallée
 - 3** ➤ Une composition réfléchie de l'espace aggloméré
➤ Une valorisation du cadre de vie et du bien-être des habitants
 - 4** ➤ Une volonté de maintenir, voire de renforcer l'économie locale, notamment par un dynamisme de l'artisanat

NB: La légende proposée ci-après détaille les orientations du PADD pour le village

1

LES CONTEXTES INTERCOMMUNAUX ET INTERTERRITORIAUX

- Mettre à profit la qualité du cadre de vie, la richesse naturelle du territoire dans les documents de planification supra-communaux (SCOT du Grand Creillois, Communauté de Communes Pierre Sud-Oise)

2

UNE GESTION ÉQUILIBRÉE, PRÉVENTIVE ET QUALITATIVE DE L'ESPACE VALLÉE

- Assurer la compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.) de la rivière du Thérain

- Maintenir un équilibre hydraulique à l'échelle du territoire communal

- Reconnaître la qualité paysagère de la vallée (contexte naturel pour le cadre de vie du village)

- Identifier les risques hydrauliques dus à la dynamique plateau-vallée (passage et débouché de talwegs, versants abrupts)

- Adapter les règles d'urbanisme en fonction du degré de risques

3

COMPOSER L'ESPACE URBAIN, VALORISER LE CADRE DE VIE ET AMÉLIORER LE QUOTIDIEN DES HABITANTS

Composer...

- Digérer l'onde démographique récente et favoriser la réussite de la greffe urbaine du nouveau quartier de l'usine Parvillée

- Affirmer une nouvelle centralité à l'échelle du village (aménagement d'une place publique, création d'un nouveau potentiel en logements et en stationnement, accueil de commerces de proximité, de services et d'équipements pour la population, travaux paysagers...)

- Compléter et renforcer le tissu urbain existant avec la programmation maîtrisée de zones d'extension future

- Favoriser les points d'attache entre les nouveaux quartiers et le bâti existant



- Accompagner chaque développement spatial de l'urbanisation (notamment pour la zone d'extension inscrite sur le plateau) d'actions paysagères conséquentes afin de garantir une transition harmonieuse entre l'espace naturel vers l'espace bâti

Valoriser...

- Reconnaître et préserver la qualité du bâti ancien à travers des règles d'urbanisme conservatrices
- Adapter les règles d'urbanisme (14 articles) aux typologies du bâti existant et aux ambiances urbaines qui en résultent
- Promouvoir l'utilisation de matériaux écologiques et d'énergies renouvelables pour les constructions nouvelles et pour les opérations de réhabilitations

Améliorer...

- Favoriser et sécuriser les déplacements des habitants par la création de sentes piétonnes

- Adapter le degré d'équipements aux besoins de la population (futur groupe scolaire, EHPAD, aire de jeux...) en respectant le cadre environnant

- Améliorer l'accessibilité aux équipements publics par l'aménagement d'un stationnement adapté (inscription d'emplacements réservés)

4

FAVORISER LE MAINTIEN DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, ENCOURAGER L'IMPLANTATION DE NOUVELLES ENTREPRISES ARTISANALES ET INTÉGRER LA RECONVERSION DE CERTAINES FRICHES

- Identifier les îlots d'activités et adapter les règles d'urbanisme pour favoriser leur maintien et/ou leur requalification (en cas de friches)

- Programmer la requalification des friches industrielles à travers les dispositions réglementaires du PLU

- Encourager l'implantation de nouvelles activités en veillant à ne pas créer de nuisances pour le village

- Permettre le maintien des exploitations agricoles et reconnaître leur rôle dans l'économie locale