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°3

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

26 FEV. 2015

REGLEMENT ECRIT

Extrait

SOMMAIRE

CHAPITRE UNIQUE - Dispositions applicables aux zones à urbaniser **2**

Zone 1 AUm 3

ANNEXE 11

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1 AUm

Caractère de la zone : Zone à urbaniser destinées à être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. La zone considérée correspond à un îlot intra-urbain, localisé à proximité du cœur de village ; elle affiche pour une grande partie une image de friche avec d'anciens bâtiments d'activités aujourd'hui inoccupés.
La vocation annoncée pour la zone s'appuie sur une mixité des occupations et utilisations du sol (habitat, commerces, services…) compatibles avec la vie quotidienne d'un village.

ARTICLE 1 AUm 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE 1 AUm 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

I - Généralités

- Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les Orientations d'Aménagement.

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation.

- Les constructions à usage de commerce.

- Les constructions destinées aux services à la population

- Les constructions à usage de bureaux.

- Les restaurants.

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (chambres d'hôtes et gîtes y compris).

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations, ouvrages…).

- Les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers.

- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux 3 derniers alinéas rappelés ci-avant.

ARTICLE 1 AUm 3 - ACCES ET VOIRIE

RAPPEL :
Une voie est une infrastructure équipée carrossable en tout temps qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restriction particulière.

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

L'aménagement d'accès véhicule privatifs sur la rue du Chevalier et la rue du Moulin est interdit.

II - Voirie

Les principes de voirie et de sentes piétonnes énoncés par les Orientations d'Aménagement doivent être respectés dans leurs tracés.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1 AUm 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales issues des constructions à usage d'habitation vers le réseau public est interdit.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; ces derniers doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales issues de la voirie doivent être collectées par des dispositifs techniques adaptés (réseau collecteur et noues engazonnées).

III – Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public ou par les énergies renouvelables.

Les réseaux (électriques…) seront aménagés en souterrain.

Les conditions de défense contre l'incendie doivent être conformes à la réglementation en vigueur (circulaire de 1951).

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

ARTICLE 1 AUm 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.
Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE 1 AUm 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les principes d'implantations énoncés par les Orientations d'Aménagement sont à respecter.

A l'exception des principes énoncés par les Orientations d'Aménagement, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 1 AUm 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les principes d'implantations énoncés par les Orientations d'Aménagement sont à respecter.

A l'exception des principes énoncés par les Orientations d'Aménagement, les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, sans jamais être inférieure à 3 m.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 1 AUm 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsqu'elles ne sont pas accolées, la distance entre deux constructions à usage d'habitation implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 1 AUm 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUm 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des nouvelles constructions doivent respecter celles énoncées par les Orientations d'Aménagement.

Dans tous les cas la hauteur maximale au faîtage est mesurée à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée avant travaux sur la partie du terrain recevant la construction.

En cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU et dont la hauteur est supérieure celle autorisée, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération et autres structures verticales).

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 1 AUm 11 - ASPECT EXTERIEUR

PROTECTIONS PARTICULIERES

L'immeuble identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme est protégé pour un motif d'ordre architectural et historique.
La façade de l'immeuble protégé doit être conservée en l'état ; aucun percement nouveau n'est autorisé.
Les éventuels travaux engagés sur le bâtiment protégé (restaurations, réparations) doivent respecter l'architecture traditionnelle et respecter l'emploi de matériaux existants. De plus, les travaux liés à des exigences de sécurité (escalier extérieur…) sont autorisés.

Conformément aux Orientations d'Aménagement le parc est protégé au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme pour un motif d'ordre paysager et historique. Il est inconstructible et ne peut accueillir que des aménagements légers (sentiers, banc, table, aire de jeux…).

Conformément aux Orientations d'Aménagement, les arbres remarquables sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme pour un motif d'ordre paysager. Aucune coupe n'est autorisée ; toutefois, si cette dernière est rendue nécessaire pour une dégradation phytosanitaire, il faudra impérativement replanter un arbre de même essence, au même endroit. La vocation boisée doit être maintenue.

Les murs remarquables identifiés sur le règlement graphique sont protégés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme pour un motif d'ordre architectural. Il doit être réparé à l'identique. L'aménagement d'une unique trouée ponctuelle est autorisé pour permettre la réalisation d'un accès (portail, voie, sente.…).

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les projets d'architecture contemporaine peuvent faire abstraction, de tout ou parties, des règles d'aspect propres à l'architecture traditionnelle. Ces projets d'architecture contemporaine doivent, par leurs formes et leurs implantations, faire l'objet d'une parfaite insertion urbaine et paysagère.

Sont considérés comme « architecture contemporaine », les projets qui, par leur recherche formelle et esthétique et/ou leur recherche technique (projets répondant aux critères de la haute qualité environnementale notamment) sont de nature à renouveler les typologies de l'architecture traditionnelle sans se contenter de leurs seules adaptations formelles, esthétiques et/ou techniques.

ARTICLE 1 AUm 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les ratios énoncés par les Orientations d'Aménagement en matière de stationnement sont à respecter.

Les dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- pour les constructions à usage d'habitation :
. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places.

Exemple :
- 1 construction de 60 m² = 2 places
- 1 construction de 120 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

- pour les établissements à usage commercial :
. 1 place de stationnement par tranche de 20 m^2 de surface de plancher de construction.

- pour les établissements à usage de bureaux ou de services :
. 1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de surface de plancher de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m^2 par place y compris les aires d'évolution.

Dans le cadre d'une opération à usage d'habitation d'au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager (et non à acheter) sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

ARTICLE 1 AUm 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Conformément aux Orientations d'Aménagement, des plantations d'accompagnement doivent être réalisées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 5 places aménagées.

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

L'utilisation du thuya et autres conifères de la même famille est interdite.

L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée.

ARTICLE 1 AUm 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.
Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

ANNEXE

ATTENTION AUX ESPECES INVASIVES !

Est dite « Invasive » une plante introduite qui a tendance à proliférer dans la nature, pouvant provoquer une perturbation des écosystèmes, entraîner des problèmes économiques ou de santé publique. Ainsi, sur le territoire du Parc, il est important de **ne plus planter ou transplanter** les espèces suivantes :

Erable négondo (*Acer negundo*)
Ailante glanduleux/Faux-Vernis ou Vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
Ambroisie annuelle (*Ambrosia artemisiifolia*)
Aster lancéolé (*Aster lanceolatus*)
Aster de Virginie (*Aster novi-belgii*)
Azolla fausse-fougère /Azolla fausse-filicule (*Azolla filicuiculoides*)
Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (*Baccharis halimifolia*)
Bambous (*Bambuseae*)
Bident à fruits noirs / Bident feuillé (*Bidens frondosa*)
Buddléie de David / Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
Cabomba de Caroline (*Cabomba caroliniana*)
Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)
Egéria dense/Egéria/Elodée dense (*Egeria densa*)
Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttalii*)
Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)
Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine (*Fallopia aubertii*)
Vrillée du Japon/Renouée du japon (*Fallopia japonica*)
Vrillée de Sakhaline/Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
Vrillée de Bohème [Renouée de Bohème] (*Fallopia x bohemica*)
Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
Hydrille verticillé (*Hydrilla verticillata*)
Hydrocotyle fausse-renoncule (Hydrocotyle ranunculoide)
Balsamine de Balfour/Impatience de Balfour (*Impatiens balfourii*)
Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
Balsamine à petites fleurs (Impatiens parviflora)
Lagarosiphon élevé/ Elodée à feuilles alternes (*Lagarosiphon major*)
Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs (Ludwigia grandiflora) **
Ludwigie fausse-péplide (s.l.)/Jussie fausse-péplide (*Ludwigia peploides*) **
Lysichite jaune (*Lysichiton americanus*)
Mahonie à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique (*Myriophyllum aquaticum*)
Myriophylle hétérophylle (Myriophyllum heterophyllum)
Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (*Oenothera biennis*)
Paspale dilaté (Paspalum dilatatum)
Renouée à nombreux épis (*Persicaria wallichii*)
Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir (*Prunus serotina*)
Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
Sumac/Sumac hérissé (*Rhus typhina*)
Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)
Solidage du Canada/Gerbe d'or (*Solidago canadensis*)
Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
Spirée blanche/Spirée nord-américaine (*Spiraea alba*)
Spirée de Douglas/Spirée nord-américaine (*Spiraea douglasii*)
Spirée nord-américaine (*Spiraea xbillardii*)
Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)
Consoude rude (*Symphytum asperum*)
Lampourde glouteron (*Xanthium strumarium*)

** espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdit par arrêté ministériel du 2 mai 2007

LES ESSENCES CHAMPETRES

Haies champêtres plutôt que haies de thuyas, sapinettes… Pourquoi ?

Les haies monospécifiques de thuyas ou « sapinettes » plantées depuis maintenant plus de 30 ans ont conduit à une uniformisation du paysage de nos villes et villages. Offrant peu d'abris ou de nourriture à la faune, ces haies de résineux empêchent tout développement de plantes à leur pied et conduisent à une acidification progressive des sols. Elles s'avèrent par ailleurs très sensibles aux maladies car les plants sont souvent issus de clonage. Elles nécessitent enfin un entretien constant, produisant des « déchets verts » difficilement valorisables en compostage, augmentant encore la quantité de déchets à traiter par la collectivité.

Le Parc naturel régional vous propose de planter ou de renouveler progressivement ces haies par des haies plus champêtres, c'est-à-dire des haies composées d'essences que l'on trouve à l'état naturel sur le territoire du Parc. Les avantages sont nombreux : un plus large choix de formes, couleurs, senteurs variant toute l'année, des plantes qui vont être adaptées au climat et au sol donc plus sobres et moins vulnérables aux maladies, des haies qui vont favoriser la biodiversité en offrant abris et nourriture à la faune. Enfin, ces haies champêtres vont nécessiter beaucoup moins d'entretien.

Nb : rien ne vous empêche de mélanger ces espèces champêtres avec quelques espèces plus horticoles, tous les intermédiaires sont possibles, de la haie champêtre à la haie fleurie... Attention néanmoins à ne pas choisir d'espèces horticoles invasives (cf. liste en fin de fiche)

Les informations fournies dans les tableaux ci-après :

Croissance : 1 = lente / **2** = moyenne / **3** = rapide

Feuillage, fleurs et fruits : C = feuillage caduc / **M** = feuillage marcescent (garde ses feuilles mortes pendant l'hiver) / **P** = feuillage persistant / **+** = feuillage automnal coloré / **Fl** = espèce à belle floraison / **Frc** = espèce à fruits comestibles pour l'homme / **Frd** = espèce à fruits décoratifs

Exposition : Ombre / Mi-ombre / Soleil

Sols carbonatés (calcaires) (pH > 7) **:** ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)
Sols acides (pH < 5,5) **:** ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)

Sols hydromorphes (gorgés d'eau une partie de l'année) **:** ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol

Intérêt pour la faune : Ins = espèce mellifère et/ou favorable aux insectes « auxiliaires » / **Ois** = espèce à fruits et graines pour les oiseaux
(1) les insectes « auxiliaires » ou utiles participent à l'équilibre écologique en se nourrissant d'insectes ravageurs comme les pucerons, les chenilles, les acariens.