

Commune de

BURY

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :

15 NOV. 2007

12

**ANNEXE
ETUDE L.111-1-4 DU CODE DE
L'URBANISME**

Commune de

BURY

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :

15 NOV. 2007

12a

**NOTICE ARTICLE
L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME**

SOMMAIRE

PREAMBULE

CHAPITRE I - ANALYSE DU SITE	1
1 - La localisation de la zone d'étude	2
2 - La perception du site	4
3 - Les infrastructures	7
4 - L'environnement	8
5 - Les contraintes	10
 CHAPITRE II - LA REFLEXION	 11
1 - Les hypothèses étudiées	12
 CHAPITRE III - LE SCÉNARIO RETENU	 18
1 - Le principe d'aménagement retenu	20
2 – Justification du parti d'aménagement	22
. au regard de la qualité urbanistique	22
. au regard de la qualité architecturale	23
. au regard du paysage	24
. au regard des milieux naturels	26
. au regard des nuisances	26
. au regard des accès et de la sécurité	26

PREAMBULE

L'étude réalisée concerne une zone d'activités située sur le territoire communal de Bury. Le périmètre du secteur étudié englobe les terrains situés de part et d'autre de la route départementale n°12, voie classée à grande circulation.

La présente étude a pour objet la définition d'un plan d'aménagement et de règles spécifiques en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme afin de lever l'inconstructibilité qui touche les terrains bordant la RD n°12 sur une profondeur de 75 m.

Rappel des dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n°95-101 du 02 février 1995, dite loi Barnier.

Art. L. 111-1-4 (L. n°83-8, 7 janvier 1983 ; L. n°85-30, 9 janvier 1985 ; L. n°85-696, 11 juillet 1985 ; L. n°86-2, 3 janvier 1986 ; L. n°95-101, 2 février 1995). – **En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.**

Cette interdiction ne s'applique pas :

- **aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;**
- **aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;**
- **aux bâtiments d'exploitation agricole ;**
- **aux réseaux d'intérêt public.**

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan d'Occupation des Sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

CHAPITRE I



ANALYSE DU SITE

1 . Localisation de la zone d'étude

Le secteur d'étude se localise dans la partie Sud du territoire communal de Bury, de part et d'autre de la route départementale n°12, à l'écart de l'urbanisation principale du village. Le site de la future zone d'activités ne côtoie pas directement la zone agglomérée de Bury qui s'est développée plus au Nord en suivant la structure d'un village-rue, au pied d'un coteau boisé.

La présente étude d'intégration porte non pas sur un unique site mais sur plusieurs secteurs situés de part et d'autre de la RD n°12. Sont concernés :

- . les terrains longeant la rue Voltaire, voie qui mène au cœur du village depuis le giratoire percé sur la RD 12 (au lieu-dit du "Marais de Calène"),
- . les terrains situés en limite communale Sud, le long de la rivière du Thérain aux lieux-dits "Le Grand Pré", "Les Prés de Noeud" et "Le Bois Noir".

Malgré cette impression de d'éclatement, il semble important de signaler que chacun de ces secteurs s'inscrit dans une unité spatiale forte (tous localisés dans la vallée, bordés par la RD n°12...) et peuvent de ce fait être traités de façon globale pour définir un scénario d'aménagement.

La zone concernée par l'étude ne présente pas aujourd'hui de profil urbain. En effet, l'urbanisation de Bury s'est concentrée le long de la rue principale et ne s'est pas développée au-delà du Fossé Lévêque, bras secondaire de la rivière du Thérain qui joue véritablement le rôle de frontière naturelle. On ne retrouve pas à proximité immédiate de la future zone d'activités, de constructions à usage d'habitation. En effet, les terrains intéressés sont en dehors du périmètre aggloméré de Bury.

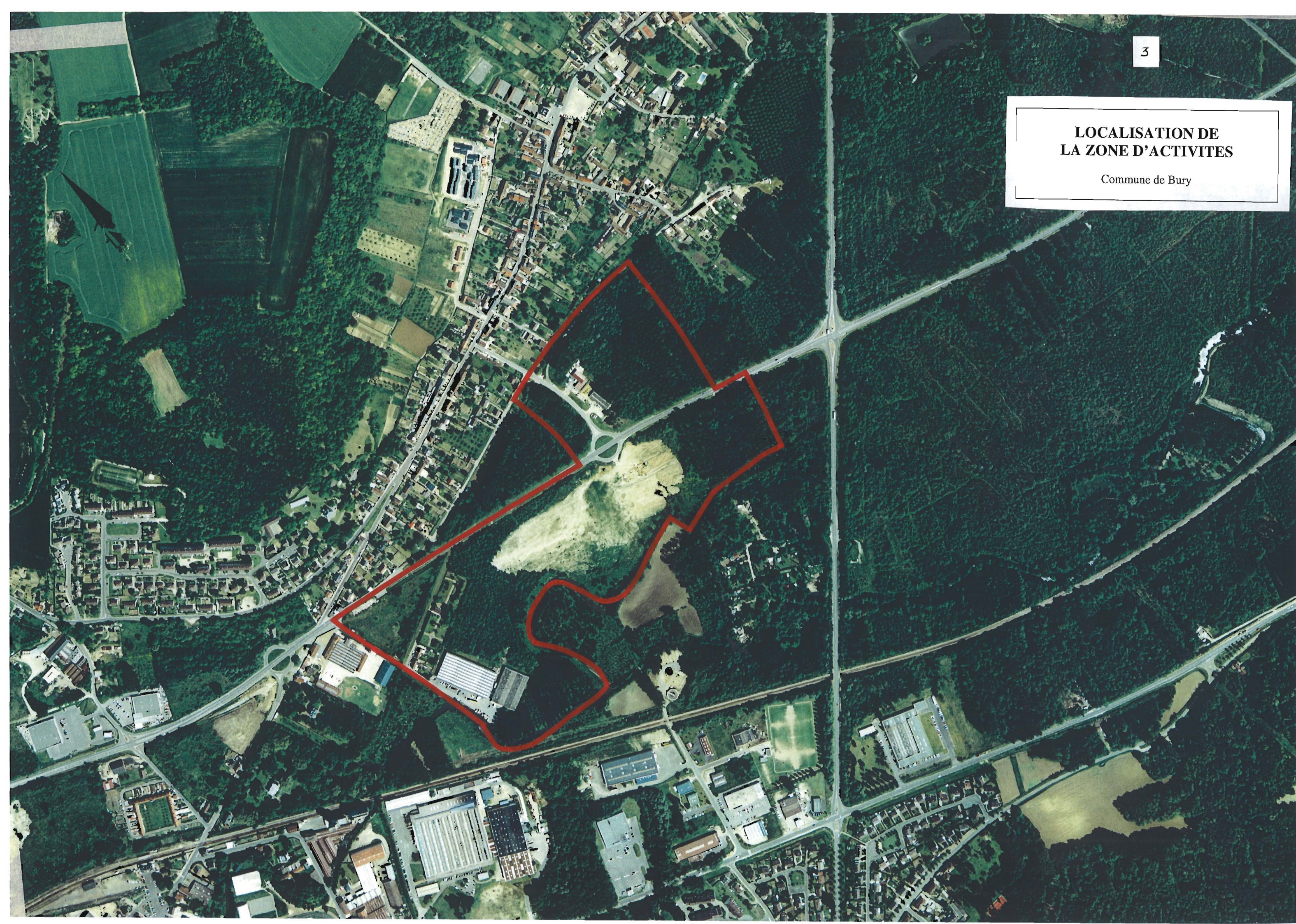
Actuellement, seules quelques entreprises sont implantées :

- . au lieu-dit du "Marais de Calène" avec deux activités implantées dont une carrosserie,
- . quelques entreprises le long de la rue Roger Salengro dont l'entreprise Esselte qui a récemment cessé son activité.

Ces implantations restant très ponctuelles ne suffisent pas aujourd'hui à donner au secteur d'étude une image de pôle d'activités ou tout au moins un profil économique, compte tenu de la faible concentration des entreprises.

LOCALISATION DE LA ZONE D'ACTIVITES

Commune de Bury



Malgré tout, la présence de ces activités peut être perçue comme une amorce au développement économique du secteur. Les futures entreprises qui vont s'implanter vont venir conforter l'image d'une zone d'activités en créant une cohérence spatiale et en venant qualifier cette partie du territoire communal.

2 . Perception du site

La zone se localise en fond de vallée du Thérain ; elle présente un relief général très clément, sans incidents topographiques majeurs.

D'une manière générale, les vues vers les terrains concernés par l'étude d'intégration paysagère restent assez fermées. Du fait de sa localisation en fond de vallée, ces espaces restent très confinés d'autant plus que la couverture végétale est assez dense. D'épaisses bandes boisées, sorte de rideaux végétaux, viennent border la RD n°12 et longent la rivière du Thérain. Le confinement de l'espace reste très marqué.

Le site à l'étude est actuellement caché par cette masse végétale et est laissé hors du champ visuel quand on emprunte la RD n°12. Actuellement, il n'occupe pas de fonction précise à l'échelle du territoire communal.

Pour une description plus précise et donc plus fine, il a semblé intéressant de procéder à une présentation pour chacun des secteurs qui composent la future zone d'activités.

Il convient de rappeler que dans le cadre de l'étude d'intégration paysagère, la zone a été traitée dans son ensemble compte tenu de la forte unité et de la cohérence qui existent entre ces différents secteurs.

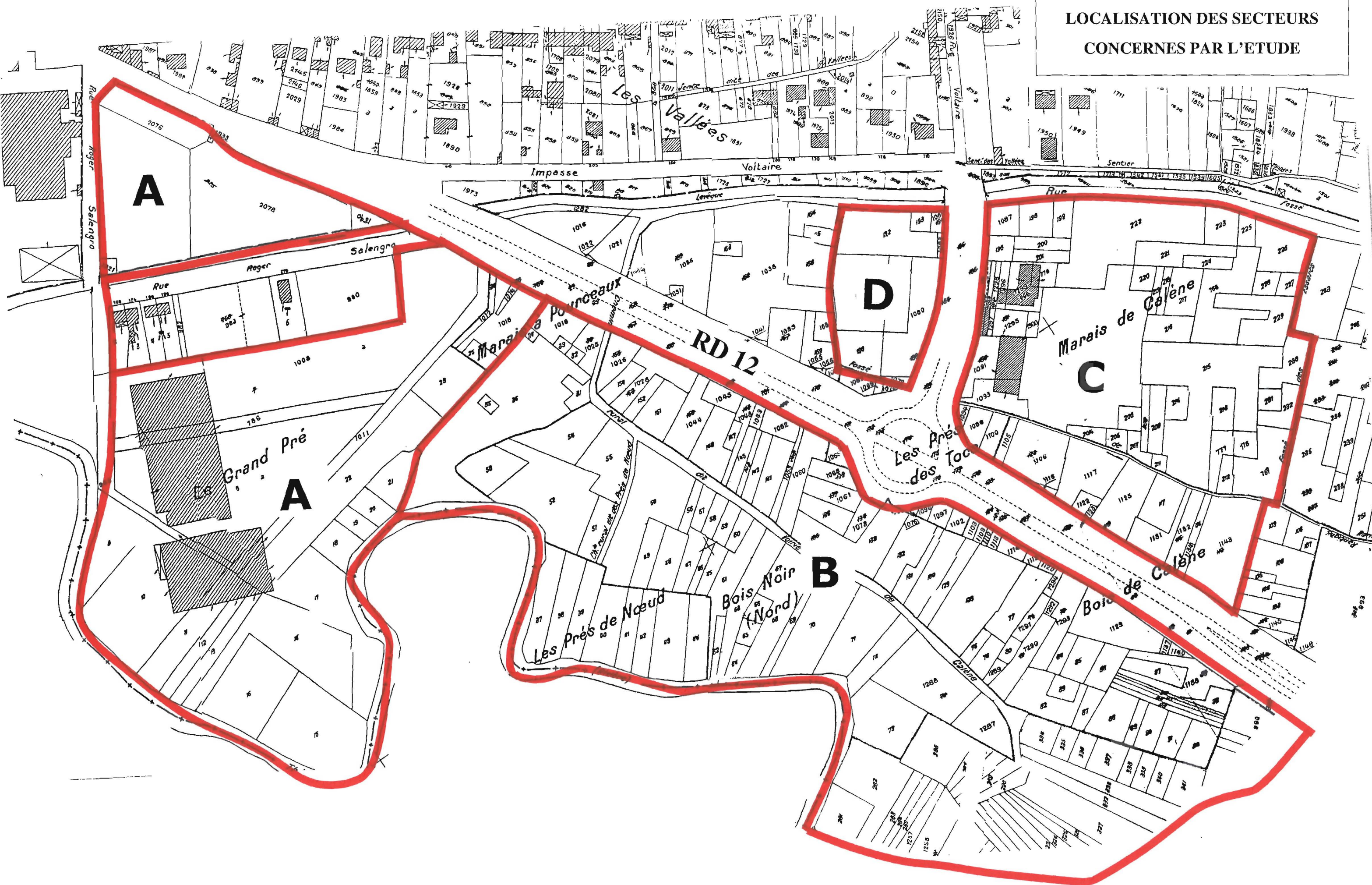
Secteur A :

Il s'agit d'un secteur en friche sur lequel la végétation domine. Autrefois, une entreprise occupait une partie de ce secteur.

De forme triangulaire, la zone est bordée par deux voies de communication : par l'axe structurant de la RD 12 et par la rue Roger Salengro (voie en impasse).

Ce secteur côtoie les quelques entreprises implantées le long de la rue Roger Salengro (essentiellement des entrepôts).

LOCALISATION DES SECTEURS
CONCERNES PAR L'ETUDE



On note également la présence de quelques constructions à usage d'habitation à proximité du secteur (le long du Fossé Lévêque) mais un rideau végétal vient annuler toute covisibilité directe.

Ce site reste visible depuis la RD n°12 avec une haie arbustive le long de cet axe.

Les dernières constructions de la rue principale sont séparées du site par l'axe majeur de la RD n°12, mais seuls les fonds de parcelles sont concernés. Ces constructions sont implantées du côté de la rue principale et développent un parcellaire en profondeur.

Malgré tout, il est important de signaler que de hauts murs viennent annuler toute covisibilité entre le secteur A et l'urbanisation principale de Bury.

Secteur B au lieu-dit du Bois Noir :

Il s'agit d'un secteur qui a été en partie remblayé. Aujourd'hui, il présente un profil assez nu et donne l'impression d'une trouée dans la masse végétale environnante.

La périphérie de ce secteur reste très boisée avec notamment le rideau végétal qui vient souligner le cours du Thérain et la bande boisée qui accompagne le tracé de la route départementale n°12.

Depuis cet axe majeur, les terrains restent masqués par une végétation dense qui vient occulter toute transparence visuelle. Seule l'ouverture, au droit du giratoire percé, permet un aperçu limité de la zone.

Cette zone bénéficie déjà d'un accès depuis la RD n°12 avec l'aménagement du giratoire percé et d'un bras de desserte vers le site qui vient sécuriser le carrefour.

Secteur C au lieu-dit Le Marais de Calène :

Ce secteur concerne une zone de marais, secteur humide traversé par d'anciens fossés qui se sont comblés de façon naturelle.

On retrouve une densité assez forte de la végétation à travers un entrelacement de nombreuses espèces végétales. Le profil naturel domine avec la présence d'une végétation de strate assez basse mais très dense. On note également la trace de coupes d'arbres (anciennes peupleraies). Le secteur reste très boisé en périphérie (notamment le long du fossé Lévêque) ; les coupes d'arbres récentes autorisent malgré tout quelques trouées ponctuelles vers la route départementale n°12.

Les voies de communication qui concernent le secteur sont les suivantes :

- . la RD 12 le longe sur un côté mais sans accès direct,
- . la rue Voltaire ainsi qu'un chemin de promenade le long du Fossé Lévêque qui bordent les autres côtés.

Le profil économique est déjà marqué avec la présence de deux entreprises implantées rue Voltaire.

Secteur D :

Il s'agit d'un terrain qui fait face au "Marais de Calène" présenté précédemment. Sa superficie est beaucoup plus restreinte que celle des autres secteurs. Actuellement, il se trouve complètement caché par une végétation très dense et aucune vue directe sur le site n'est possible.

Cette zone est bordée par la RD n°12, mais également par la rue Voltaire (voie qui joue un rôle fondamental pour le rattachement du Village à la route départementale). On retrouve le chemin de promenade qui longe le Fossé Lévêque.

3 . Les infrastructures

Nous sommes dans un cas de figure assez simple. La RD n°12 apparaît comme l'axe principal pour le secteur d'étude. Les secteurs concernés se localisent en bordure de cet axe et il n'existe pas de bouclage du site ou de voies de contournement.

La RD n°12 est un passage obligé pour assurer la desserte future de la zone d'activités.

Il découlera de cette situation, une attention toute particulière en matière de sécurité routière. La RD n°12 étend son rôle structurant à l'échelle du département ; elle permet de rejoindre les villes de Creil, de Beauvais. Classée voie à grande circulation, elle absorbe quotidiennement un grand nombre de flux automobiles.

Situé en surplomb par rapport aux terrains situés de chaque côté, cet axe présente un tracé rectiligne ainsi que des voies assez larges qui encouragent à la vitesse.

Il ne bénéficie pas d'aménagements spécifiques qui font prendre conscience aux automobilistes qu'ils rentrent dans une zone agglomérée, celle de Bury.

Cette situation est d'autant plus renforcée que cet axe ne traverse pas d'espace bâti (l'urbanisation de Bury étant située à l'écart de cet axe). La physionomie actuelle des lieux (axe routier rectiligne, écran de végétation dense, absence d'aménagements spécifiques...) ne fait pas changer les comportements des automobilistes, et laisse complètement de côté la commune de Bury.

La route départementale engendre des préoccupations en matière de sécurité avec des carrefours assez dangereux ; cette notion d'insécurité sera à prendre en compte dans l'aménagement de la zone d'activités pour définir les différents accès depuis la RD n°12.

Malgré ces inconvénients, la RD 12 représente un certain atout non négligeable pour la future zone d'activités. Il s'agit d'un axe structurant qui facilite les liaisons rapides, non soumis à des restrictions de circulation.

Le giratoire percé qui a été aménagé sur la RD 12 est le seul équipement existant. Il s'agit d'un élément qui sécurise l'axe de la RD 12 et qui permet de rattacher le centre de Bury à cette voie de communication structurante.

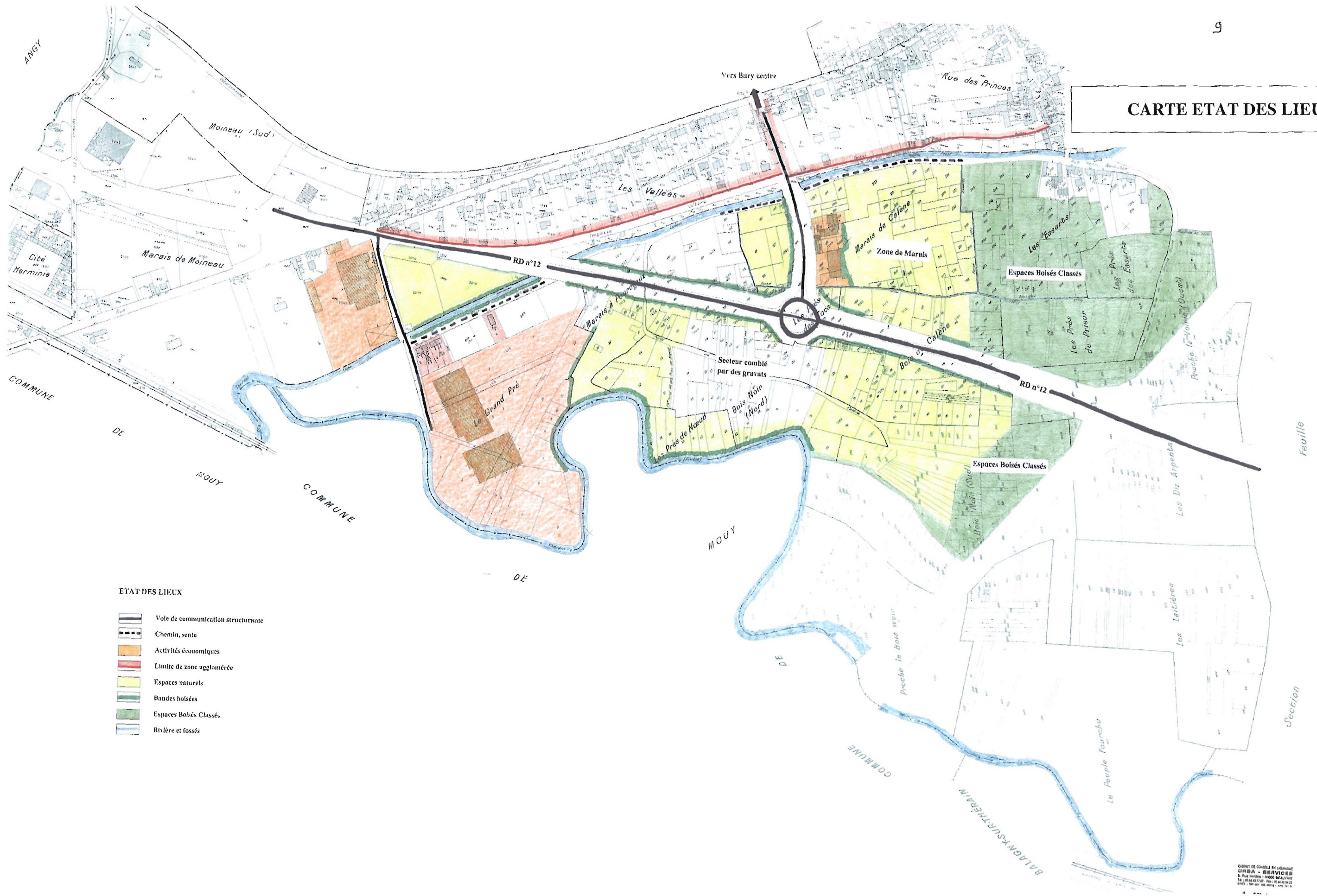
Les secteurs concernés par l'étude L.111-1-4 gravitent autour de ce giratoire, qui semble aujourd'hui être le nœud central de la future desserte de la zone d'activités de Bury.

Il convient également de signaler que les secteurs de la future zone d'activités ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement et au réseau d'adduction en eau potable de la commune. Le raccordement de la zone d'activités sera l'occasion de prolonger les réseaux jusqu'à la zone de loisirs (bungalows) située au Sud du secteur B (inscrite en zone NBb dans le POS approuvé).

4 . L'environnement

Le territoire communal de Bury est traversé par la rivière du Thérain. Il découle de cette présence, un paysage de vallée verte humide avec une végétation assez dense le long de cette rivière qui mélange un grand nombre d'essences locales (érables, peupliers, saule, hêtre, aubépine...). Les secteurs concernés par la future zone d'activités sont localisés dans cet espace paysager de qualité.

CARTE ETAT DES LIEUX



- ETAT DES LIEUX**
- Voie de communication structurante
 - Chemin, sente
 - Activités économiques
 - Limite de zone agglomérée
 - Espaces naturels
 - Bandes boisées
 - Espaces Boisés Classés
 - Rivière et fossés

CABINET DE CONSEIL EN URBANISME
 URBANISME - SERVICES
 2, Rue de la République - 60000 BEAUVALLON
 Tél. 03 44 41 12 34 - Fax 03 44 41 12 35
 Email : cco@ccco.fr - www.cco.fr

Le fond de vallée présente un certain intérêt mais on ne recense aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) ou Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) dans ce secteur.

La zone présente un caractère végétal conséquent mais ne présente pas d'intérêt particulier en termes de richesse écologique (secteurs de peupleraies).

Les zones boisées, les bandes végétales qui se développent dans le fond de la vallée offrent un intérêt certain pour le paysage de la commune ; ils participent largement à l'ambiance verte du territoire. Cependant cette végétation apparaît plutôt désorganisée et non mise en valeur actuellement (exemple des rives du Thérain). L'étude d'intégration devra obligatoirement prendre en compte le potentiel paysager qui est un atout fondamental pour l'aménagement de la future zone d'activités.

On note également à la périphérie des zones concernées, la présence d'Espaces Boisés Classés au POS en vigueur.

5 . Les contraintes

Il existe aujourd'hui, un certain nombre de contraintes qui s'imposent aux différents secteurs concernés par l'étude :

- les Servitudes d'Utilité Publique

Une large part du secteur C, au lieu-dit du Marais de Calène, se trouve inscrite dans le périmètre de protection des Monuments historiques attaché à l'église classée. Des prescriptions architecturales s'imposent donc sur ce secteur.

- le risque inondation

Ce facteur est à prendre en compte dans l'aménagement de la future zone d'activités de Bury.

La rivière du Thérain longe certains secteurs et engendre des risques d'inondations. L'étude hydraulique générale de la vallée du Thérain et de ses affluents indique que les terrains situés le long de la rivière sont exposés aux risques d'inondation en cas de crue centennale.

Le secteur B est en majorité concerné par ce risque, ainsi que le secteur C (Marais de Calène) du fait de la présence du Fossé Lévêque, un bras du Thérain.

Cette contrainte majeure impose des techniques spécifiques adaptées pour l'implantation des futurs bâtiments.

CHAPITRE II

—

LA REFLEXION

1 . LES HYPOTHESES ETUDIEES

La première phase de l'étude d'intégration paysagère en application de l'article L. 111-1-4 du Code l'Urbanisme a permis de définir le cadre général de travail (état des lieux).

La deuxième partie de ce document consiste à présenter les différentes esquisses d'aménagement qui ont été établies ; chacune d'entre elles a été réfléchi pour répondre aux exigences en termes de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale, et de qualité de l'urbanisme et des paysages imposées par l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Trois scénarios d'aménagement ont été proposés.

Hypothèse A

Dans cette hypothèse d'aménagement, l'ensemble du réseau viaire s'organise de façon parallèle à la route départementale n°12, l'axe majeur qui traverse la zone. La desserte des terrains localisés au lieu-dit "le Bois Noir" (secteur longé par la rivière du Thérain) se fait à partir d'une unique voie qui longe directement la RD n°12. Malgré la proximité immédiate de ces deux voies, aucune liaison directe n'est établie. La bande boisée existante joue le rôle de frontière entre les deux voies, comme pour indiquer leur différence de statut.

La voie interne, d'un côté, se termine en impasse avec l'aménagement d'une placette de retournement pour faciliter la circulation à l'intérieur de la zone ; de l'autre, elle se prolonge pour traverser les terrains d'emprise de l'usine Esselte et se raccorde ensuite à la rue Roger Salengro (voie existante qui vient se greffer sur la RD n°12).

Le découpage et la physionomie du parcellaire découlent de l'emplacement de la voirie interne, en périphérie de la zone : les parcelles sont plus longues que larges, présentant une façade assez réduite pour s'étendre tout en profondeur jusqu'aux rives du Thérain.

Dans le cadre de l'étude paysagère, de nouvelles liaisons piétonnes sont créées ou remises en valeur. Une promenade verte est aménagée le long de la rivière du Thérain ; elle offre un itinéraire qui permet de rentrer au cœur de la zone.

ROUTE DEPARTEMENTALE N°12

Handwritten annotations on the map include: '100m' and '100m' near the intersection, '100m' further down the road, and 'Se laengo' near a blue area representing water. The map shows a road intersection with a green rectangular area marked on the road.

ESPACES BOISES CLASSES

ROUTE DEPARTEMENTALE N°12

ESPACES BOISES CLASSES:

HYPOTHESE A

ECHELLE 1 / 4000 éme

LEGE N D E

- | | |
|---|--|
|  | PERIMETRE D'ETUDES |
|  | LIAISONS VIAIRES EXISTANTES |
|  | LIAISONS VIAIRES A CREER (VOIRIES DE DESSERT) |
|  | ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES (PRINCPE DE REPARTITION PARCELLAIRE) |
|  | ZONES DE PLANTATIONS D'INTEGRATIONS |
|  | LIAISONS PIETONNES (SENTES) |

Elle s'inscrit dans l'esprit d'une boucle piétonne en liaison avec le chemin existant le long du Fossé Lévêque, de l'autre côté de la RD n°12.

Sur l'ensemble de la zone, la végétation existante est conservée pour son fort pouvoir structurant en termes de paysage (bande boisée qui accompagne la RD n°12, végétation le long du Thérain et du Fossé Lévêque...).

D'autres aménagements paysagers sont programmés pour conserver et renforcer l'ambiance verte qui qualifie aujourd'hui le site ; cela passe notamment par des plantations de structure (arbres de hautes tiges au feuillage peu dense) qui viennent qualifier l'espace en entrée de zone d'activités, en entrée de ville.

Hypothèse B

Dans l'hypothèse B, on retrouve les mêmes orientations concernant les éléments végétaux structurants qui sont préservés et mis en valeur dans le cadre de la présente étude d'intégration paysagère.

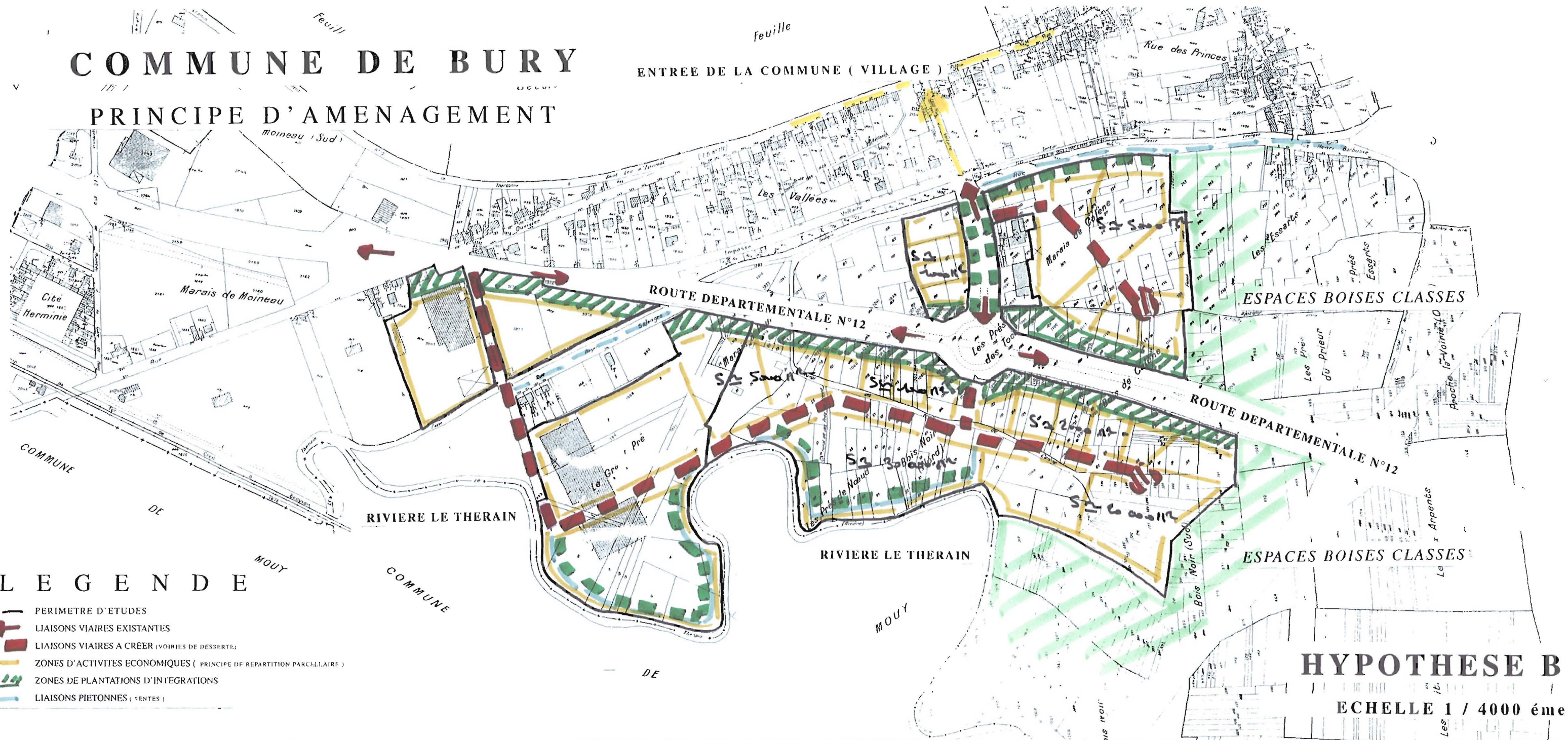
La desserte des terrains situés au lieu-dit "le Bois Noir" se fait à partir d'une voie traversante centrale qui présente à deux endroits des possibilités de raccordement avec la RD n°12 :

- un au droit du giratoire percé aménagé sur la RD n°12, qui permet une liaison directe,
- un autre par l'intermédiaire de la rue Roger Salengro.

Cette voie interne permet une desserte équilibrée sur l'ensemble de la zone ; les parcelles se distribuent de part et d'autre de la voie et présentent une certaine mixité en termes de superficies.

Le prolongement de la voie interne vers l'actuelle zone UI, inscrite au POS approuvé, permet de créer un nouveau maillage de liaisons viaires.

Pour les terrains localisés au lieu-dit des "Marais de Calène", une voie nouvelle est créée pour assurer une desserte convenable à l'intérieur de la zone. Venant se brancher sur la rue Voltaire, en marge des entreprises déjà implantées, une antenne courbe traverse la zone en diagonale pour aboutir sur une placette de retournement. Cette organisation de la voirie oblige à un découpage irrégulier du parcellaire : les parcelles présentent une forme parallélépipédique.



Dans l'aménagement d'ensemble proposé par l'hypothèse B, le giratoire percé aménagé sur la route départementale n°12 joue un rôle structurant ; il devient le point stratégique autour duquel les liaisons vers la zone d'activités s'organisent (rue Voltaire, voie nouvelle créée vers les terrains au lieu-dit du "Bois Noir" ...).

Hypothèse C

Tout comme les hypothèses précédentes, le principe d'aménagement présenté accorde un intérêt particulier à la végétation existante.

Les terrains situés au lieu-dit "le Bois Noir" sont desservis par une voie nouvelle qui prend la forme d'un té : un bras vient se brancher sur le giratoire et se prolonger à l'intérieur de la zone par deux antennes centrales, chacune aboutissant sur des impasses avec l'aménagement de placettes de retournement pour faciliter la circulation.

Le parcellaire présente quelques disparités :

- les parcelles situées en arrière de la route départementale n°12 ont des superficies assez réduites et s'organisent selon un découpage régulier,
- de l'autre côté de la voie, les parcelles s'étendent plus en profondeur jusqu'aux rives du Thérain.

Le présent scénario d'aménagement offre, sur le plus long terme, un éventuel prolongement vers la rue du Fossé Lévêque pour établir une future liaison avec les activités déjà implantées dans la rue Roger Salengro.

Pour la desserte des terrains localisés au lieu-dit "Les marais de Calène", une voie nouvelle depuis la rue Voltaire suit parallèlement la rue Henri Barbusse jusqu'au milieu de la zone pour ensuite repartir à angle droit parallèlement à la rue Voltaire. Cette voie se prolonge jusqu'à la limite de la zone (à proximité de la RD n°12) et se termine en impasse (aménagement d'une raquette).

Une sente piétonne entoure le site et vient se raccorder sur le chemin le long du Fossé Lévêque.

L'organisation de la voirie donne lieu à un découpage très régulier du parcellaire, rappelant l'image d'un damier.

C O M M U N E D E B U R Y

PRINCIPE D'AMENAGEMENT

ENTREE DE LA COMMUNE (VILLAGE)

ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

HYPOTHESE C

ECHELLE 1 / 4000 é m c

LEG EN D E

PERIMETRE D'ETUDES

LIAISONS VIAIRES EXISTANTES

LIAISONS VIAIRES A CREER (VOIRIES DE DESSERTE)

ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES (PRINCIPÉ DE REPARTITION PARCELLAIRE)

ZONES DE PLANTATIONS D'INTEGRATIONS

LIAISONS PIÉTONNIÈS (SINGULS)

CHAPITRE III

—

JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

1. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT RETENU

Pour les terrains localisés au lieu-dit "Le Bois Noir", le principe d'une voie centrale traversante est conservé. L'option de relier cette voie de desserte à la route départementale n°12, par l'intermédiaire du giratoire percé existant, est également décidée.

La position de la voie interne, parallèle à la RD n°12 et traversant le site dans toute sa longueur, suit l'organisation générale du réseau viaire que l'on retrouve sur l'ensemble de l'agglomération de Bury : une structure de village-rue qui présente des voies aux tracés rectilignes et qui suivent l'axe de la route départementale (pour les plus structurantes).

Ce principe de voirie a été pensé pour assurer la meilleure desserte sur l'ensemble de la zone.

La voirie interne se prolonge vers la zone UI inscrite au POS approuvé (entreprise Esselte, activités d'entrepôts...) dans le but de créer un nouveau lien mais également pour rapprocher deux secteurs qui ont la même vocation (accueil d'activités industrielles).

Cette extension de la voirie vers l'extérieur joue un rôle primordial en termes de composition urbaine ; elle permet de rattacher la nouvelle zone d'activités à l'existant et vient ainsi "désenclaver" un secteur du territoire qui se trouve aujourd'hui un peu en marge (voie en impasse).

La rue Salengro, aujourd'hui en impasse, endosse un nouveau profil de voie principale à l'échelle de l'aménagement de la zone d'activités.

De plus, cette distribution de la voirie évite la concentration des flux automobiles en un seul point sur la route départementale n°12. L'ensemble des flux sera réparti sur deux carrefours et permettra un bouclage routier sur l'ensemble de la zone.

Cette organisation rationnelle du réseau viaire permet de répondre aux exigences induites par l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, notamment en matière de sécurité routière.

Le tracé retenu de la voie interne propose également une option possible pour relier un prolongement vers le lotissement à vocation de loisirs (bungalows, chalets...) situé plus en arrière de la zone, en limite communale.

Cette possibilité de liaison permettra de désenclaver cette portion du territoire communal qui aujourd'hui est à l'écart du reste de l'agglomération (manque d'accessibilité).

Pour les parcelles localisées au lieu-dit "Les Marais de Calène" (le long de la rue Voltaire), une voie interne est créée pour assurer la desserte de la zone. Large de 8 m, elle vient se brancher sur la rue Voltaire au niveau des activités déjà implantées, se prolonge au cœur de la zone pour ensuite se diviser en deux antennes (avec l'aménagement de placettes de retournement pour assurer la sécurité et une bonne desserte à l'intérieur de la zone). L'aménagement retenu pour ces terrains permet une organisation rationnelle de l'espace.

Pour le terrain situé de l'autre côté de la rue Voltaire, l'aménagement d'une voie interne n'a pas été programmé compte tenu de sa superficie restreinte. La création d'une voie ne conduirait pas à un aménagement équilibré (parcelles très petites, densité trop forte...). La desserte est donc programmée depuis la rue Voltaire en regroupant les accès par deux pour garantir la sécurité sur cet axe.

Le schéma d'aménagement retenu conserve l'aménagement d'une promenade verte le long de la rivière du Thérain. Le potentiel paysager de ce secteur a tout de suite été constaté et a conduit les élus à adopter des mesures protectrices visant à conserver et à mettre en valeur cette portion du territoire communal.

Cette promenade permet d'une part de créer une circulation piétonne dans la zone d'activités et d'autre part de réaliser un aménagement qualitatif qui sera profitable à l'ensemble des habitants.

Elle vient mettre en valeur un espace complètement fermé, occulté par une végétation dense qui du coup se détache de l'unité du territoire communal.

Mises en relation avec le chemin qui longe le Fossé Lévêque, cette nouvelle promenade établit un lien physique entre l'agglomération et la vallée du Thérain (site d'implantation de la zone d'activités). Elle représente une des garanties de réussite pour la greffe urbaine.

L'examen précis des lieux a mis en évidence un profil végétal très marqué. En effet, les boisements existants le long de la route départementale, le long du Fossé Lévêque et de la rivière du Thérain viennent structurer l'espace et donner une image verte du site à l'étude.

La prise en compte de cette végétation est apparue essentielle dans les réflexions engagées pour l'aménagement de la zone d'activités ; son pouvoir structurant en termes de paysage est une des raisons principales qui justifient sa préservation. De plus, ces écrans végétaux viennent aujourd'hui protéger la future zone d'activités et ont pour l'avenir un rôle à jouer en termes de limitation de l'impact visuel des futurs bâtiments. Conscients de cet atout, les élus ont souhaité avant tout conserver le profil végétal du site en ne venant pas ouvrir l'espace de part et d'autre de la RD n°12.

L'aménagement de la zone d'activités a été l'occasion de venir qualifier certains espaces : ainsi la rue Voltaire, voie qui mène vers l'agglomération de Bury, fera l'objet d'aménagements spécifiques sous la forme de plantations de structure de part et d'autre de la voie (arbres de hautes tiges au feuillage peu dense) qui viendront qualifier l'espace et accompagner l'entrée de ville. Cet aménagement qualitatif participera au cadre général de la zone d'activités ; on le retrouvera également dans la rue Roger Salengro qui devient une voie d'entrée vers la zone d'activités.

La notion de qualité paysagère en matière de traitement des entrées de ville, et notamment dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités, est une volonté affichée de la municipalité.

2 . JUSTIFICATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

. Au regard de la qualité urbanistique

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.

Les dispositions introduites dans le cadre de la présente étude d'intégration paysagère n'apportent aucun bouleversement notable. L'urbanisation de la zone d'activités s'inscrit dans un contexte particulier. Localisé en prolongement de l'urbanisation, cet espace est aujourd'hui colonisé par une végétation dense et désorganisée et apparaît de ce fait en marge de la commune.

L'étude est l'occasion de venir qualifier un espace qui ne présente pas actuellement d'image précise à l'échelle du territoire. L'urbanisation du secteur permettra une meilleure identification de cette partie du territoire communal, laissée un peu en marge du fait du passage de l'axe de la RD 12 qui est venue créer une coupure. L'aménagement harmonieux de l'ensemble du secteur va permettre d'établir un lien avec l'urbanisation principale de Bury et de redéfinir ainsi le périmètre aggloméré vers la vallée.

De plus, les dispositions issues de la loi Barnier et les prescriptions internes vont donner de la qualité à un espace qui jusqu'à maintenant ne présentait pas de réelle organisation ni de qualité esthétique.

La RD 12 qui auparavant traversait une espace "vierge" laissant l'agglomération de Bury à l'écart vient s'inscrire désormais dans un contexte urbanisé (celui de la zone d'activités) et de ce fait confirmer l'identité de la commune.

. Au regard de la qualité architecturale

Il n'a pas été programmé, dans les réflexions sur l'aménagement de la zone d'activités, de cacher systématiquement son contenu. Néanmoins, compte tenu de la physionomie des lieux (végétation très dense en bordure de la route départementale), il paraît souhaitable de conserver cet aspect confiné de l'espace.

Les futurs bâtiments de la zone d'activités ne seront pas directement tournés vers la RD n°12 mais vers les voies internes de desserte qui seront créées.

Cette volonté communale de conserver les éléments végétaux qui bordent la RD n°12 se justifie d'autant plus par les problèmes de sécurité que pourrait poser l'implantation des bâtiments en bordure de la route départementale.

Cependant, à certains endroits (notamment en entrée de ville sur le sous-secteur UIa) la végétation moins dense laisse de larges ouvertures et des trouées ponctuelles vers la zone d'activités ; il est donc indiqué dans le règlement que les façades visibles depuis la RD n°12 devront présenter un réel intérêt architectural et en particulier les façades dont la longueur est supérieure à 12 m devront être rythmées par des détails architecturaux afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.

Les bâtiments sont montrés : ils assurent le pendant de l'urbanisation visible en rive opposée.

L'utilisation de bardages horizontaux vise à suppléer la sobriété de certains bâtiments.

Pour garantir une insertion maximale des futurs bâtiments dans le paysage actuel, les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites.

La hauteur des bâtiments a été fixée en fonction de l'existant ; ainsi les terrains situés en prolongement de la zone agglomérée (de part et d'autre de la rue Voltaire) accueilleront des constructions d'une hauteur maximale de 9 m pour ne pas venir rompre l'harmonie avec les constructions environnantes.

L'ensemble des bâtiments devra présenter un aspect soigné.

. Au regard du paysage

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

L'étude d'intégration introduite au règlement est sans incidence négative sur le paysage.

En ce qui concerne la zone d'activités, la nécessité d'élaborer des règles spécifiques pour répondre aux préoccupations de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme a été l'occasion de réfléchir sur le devenir de cette fraction de territoire communal et de recomposer le paysage.

L'intégration de la zone d'activités a donné lieu à une démarche qualitative définissant des enjeux majeurs et notamment :

. *La préservation de l'ambiance végétale sur l'ensemble de la zone d'activités.*
Le potentiel originel des terrains a été très largement mis en évidence lors des études ; l'aménagement de la zone d'activités s'est appuyé sur cette base végétale existante. L'environnement a été le vecteur du développement de la zone d'activités ; certaines plantations existantes ayant un rôle structurant à l'échelle de la zone ont été conservées et protégées, des plantations de structure à réaliser ont été programmées notamment en entrée de ville, des espaces naturels ont été mis en valeur, des prescriptions ont été édictées en faveur de la qualité paysagère des terrains, etc.
La commune n'a pas souhaité changer le caractère des lieux en venant ouvrir l'espace et en créant de nouvelles perspectives : le profil végétal et confiné de la vallée du Thérain est largement préservé dans l'aménagement retenu sur l'ensemble de la zone d'activités.

. *La requalification des entrées de ville de Bury par le biais d'aménagements paysagers spécifiques* (plantations de structure à réaliser) qui viennent individualiser ces espaces et redonner conscience aux automobilistes qu'ils pénètrent en zone agglomérée. De plus, ces aménagements de qualité participent largement à l'image de la commune, ils représentent la "vitrine" du village situé plus à l'écart de la RD 12.

. *La volonté de rattacher la zone d'activités à l'existant.* La création d'une voie qui assure une liaison entre la zone UI où quelques entreprises se sont implantées et la future zone d'activités permet d'aboutir à un îlot d'activités rationnel et de garantir une logique de fonctionnement entre ces deux zones. De plus, l'aménagement d'une promenade verte le long du Thérain permet d'ouvrir l'espace de la vallée aux habitants de Bury. La zone d'activités ne devient pas un espace monofonctionnel, en marge du centre de la commune, mais au contraire, outre la possibilité d'accueillir des activités économiques, offre un nouvel espace récréatif naturel de qualité à la population de Bury.

Cette réflexion apporte une plus value paysagère bénéfique à un espace réputé industriel et de ce fait jusqu'à aujourd'hui peu valorisé.

. Au regard des milieux naturels

L'aménagement de la zone d'activités est sans conséquence sur les ensembles naturels analysés et projetés au POS, aucune modification étant apportée aux zones naturelles. Elles ne concernent que des zones dont la vocation avait déjà été fixée en 1999.

La zone présente un caractère végétal conséquent mais ne présente pas d'intérêt particulier en termes de richesse écologique (secteurs de peupleraies).

Aucune des zones concernées par la modification ne fait l'objet d'un classement en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) ou Zone d'Intérêt Communautaires pour les Oiseaux (ZICO).

Il convient de rappeler que l'aménagement de la zone d'activités a largement pris en compte le caractère végétal et confiné du secteur et a mis en place des mesures particulières afin de préserver les éléments structurants (bandes boisées denses, bosquets...).

De plus, les aménagements retenus viennent réorganiser l'espace naturel par le biais de travaux d'éclaircissement qui participent largement à la qualité environnementale des lieux.

Le milieu naturel existant s'en retrouve très largement amélioré.

. Au regard des nuisances

L'éloignement des terrains recevant des activités de types industrielles des premières habitations constitue une garantie non négligeable. Les terrains les plus proches de l'agglomération sont voués à l'accueil d'entreprises artisanales et des activités de services limitant ainsi les nuisances directes.

La sensibilité des terrains situés à proximité de la rivière du Thérain en matière de pollution du sous-sol incitera à prendre un certain nombre de mesures protectrices.

. Au regard des accès et de la sécurité

Pour des raisons évidentes de sécurité, aucun accès n'est autorisé sur la route départementale n°12, axe majeur de circulation qui traverse la zone d'activités.

Les voies internes se terminant en impasse seront équipées à leur extrémité d'une aire de retournement afin de faciliter les déplacements et sécuriser la circulation.

Le giratoire percé déjà aménagé sur la RD n°12 devient le point central qui régule l'ensemble des flux induits par la nouvelle zone d'activités. Cependant tous les flux ne se retrouvent pas concentrés en un seul point avec la création d'une boucle interne à la zone d'activités. Cette nouvelle liaison propose deux possibilités de raccordement sur la RD n°12 pour diffuser les flux de circulation. Cette organisation de la voirie permettra l'insertion des flux circulatoires en provenance de la zone d'activités dans le trafic de la route départementale.

Le plus souvent, les accès seront limités, voire organisés, afin d'éviter la multiplication des sorties sur les voies structurantes de la zone d'activités.

Le cheminement piétonnier créé le long du Thérain affiche la volonté de ne pas "sanctuariser" la zone d'activités et de conserver la possibilité de liaisons piétonnes pour les habitants de la commune vers cette partie du territoire.

Commune de

BURY

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :

15 NOV. 2007



**ETUDE L.111-1-4
PROJET D'AMENAGEMENT**

COMMUNE DE BURY

N°3

PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITE

