

**Commune de**

**BURY**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé  
à la délibération en date du :

15 NOV. 2007

**3**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET  
DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

**SOMMAIRE****INTRODUCTION**

A) Le PADD – Aspects généraux	2
B) Contenu du document	2

<b><u>CHAPITRE UNIQUE - LES ORIENTATIONS ET PRESCRIPTIONS GENERALES</u></b>	4
---	---

## INTRODUCTION

### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

#### **A) Aspects généraux**

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

Les lois ont profondément réformé l'élaboration des documents d'urbanisme au nombre desquels figure le PLU. Les POS ont été remplacés par les PLU. La principale différence est que le PLU doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui présente 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 ; ils peuvent en outre, contenir des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics".

#### **B) Contenu du document**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bury, 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 du Code de l'Urbanisme, les orientations stratégiques d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a clarifié la fonction du PADD : le document se partage entre une première partie réservée aux orientations générales et dans un second temps, les orientations d'aménagement spécifiques.

**Les orientations et prescriptions générales** du Projet d'Aménagement et de Développement Durable présentent le projet communal pour les années à venir. Elles ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme et constituent "la clef de voûte" du Plan Local d'Urbanisme ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

## **CHAPITRE UNIQUE – LES ORIENTATIONS ET PRESCRIPTIONS GENERALES**

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU et conformément à l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Chacun des grands thèmes ci-après fondent le projet communal de Bury 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.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune sont les suivantes :

### **➤ Protéger les boisements structurants qui soulignent le coteau et les vallées sèches qui animent le plateau Nord**

La protection des boisements structurants de qualité doit être un axe fort du PLU ; ils contribuent d'une façon générale, à la qualité environnementale, à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'identité végétale du territoire.

L'existence de deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) confirme la richesse écologique des boisements (ZNIEFF du Forêt Domaniale de Hez-Froidmont et ZNIEFF des Coteaux de Mérard et de Cambronne-Les-Clermont).

De plus, le rôle anti-érosif des entités ou des bandeaux boisés est à mettre en exergue, compte tenu de la topographie du territoire communal (dynamique plateau-vallée).



Aussi, le PLU affiche un classement au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme des boisements du coteau qui surplombent l'agglomération principale et des boisements plus ponctuels présents sur le plateau dont le rôle paysager est indéniable (exemple de la vallée de Mérard et de Boisicourt) .



**Les ondulations des vallées sèches combinées au couvert végétal apportent une originalité paysagère sur la partie Nord du territoire**

Le classement des boisements, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

➤ ***Pérenniser le caractère naturel des espaces de diversification paysagère (vallées de Boisicourt)***

La vallée de Boisicourt caractérisée par son originalité paysagère bénéficie d'une reconnaissance particulière. Il s'agit d'un espace à l'écart des ensembles urbanisés qui a conservé son aspect "sauvage".



➤ ***Reconnaître la vocation agricole des étendues cultivées (plateau agricole) et permettre le maintien d'une économie agricole***

La municipalité souhaite préserver l'assise agricole qui qualifie la partie Nord du territoire ; les vastes étendues agricoles participent d'une part au paysage local (témoin de l'appartenance au Plateau du Clermontois) et d'autre part à l'activité économique (exploitations agricoles).



➤ **Maintenir un équilibre hydraulique sur le territoire**



➤ **Prendre en compte les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière du Thérain**

Approuvé par le Préfet de l'Oise en date du 13 octobre 2005, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière du Thérain s'applique sur une partie du territoire burisien. Les orientations du PLU doivent nécessairement être compatibles avec les dispositions réglementaires du P.P.R.I. ; il s'agit d'une servitude. Le PPRI distingue trois types de zones soumises à un risque d'inondations : les zones "rouges", les zones "rouge-clair" et les zones "bleues".



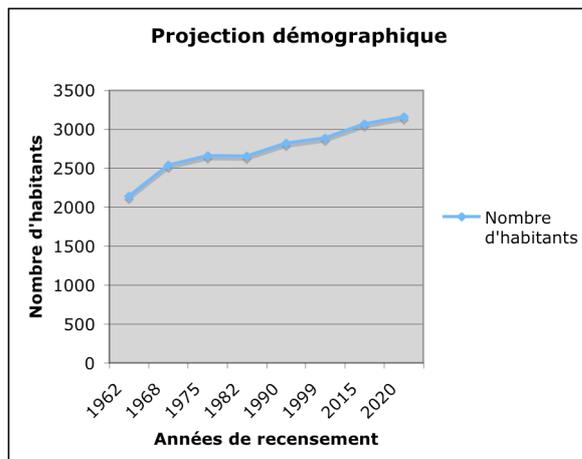
Le territoire de Bury est concerné dans sa partie Sud du bourg ; les terrains touchés par ce risque ont été classés en zone naturelle (N).

➤ **Retenir un rythme démographique annuel moyen compris entre + 0,5 % et + 1 % pour les 15 années à venir (concept de développement durable).**

Les élus prévoient une évolution démographique modérée suivant un rythme moyen de 6 nouvelles constructions par an ; cette évolution se fera d'une part au bénéfice des jeunes de la commune en créant une offre de logements favorisant une première installation (logements de taille réduite, logements locatifs) et d'autre part par l'accueil d'une population extérieure (solde migratoire) en créant des secteurs d'habitat pavillonnaire.

Le rythme démographique fixé par les élus permet d'atteindre les 3 070 habitants environ d'ici 2015 (environ 68 nouvelles constructions à raison de 2,6 personnes par logement\*). Si l'on se projette sur le plus long terme, la commune de Bury devrait atteindre 3 170 habitants d'ici 2020 (environ 110 nouvelles constructions à raison de 2,6 personnes par logement).

Le graphique ci-après traduit les orientations démographiques fixées par la municipalité.



*\*Estimation faite pour l'horizon 2015*

### ➤ Programmer des secteurs de développement futur pour la commune (bourg et hameaux)

Le PLU est un document de planification sur le long terme. Les orientations du PADD de Bury annonce dans ses projections démographiques un rythme d'évolution annuel compris entre 0,5 % et 1 % (soit un seuil de 3 170 habitants d'ici 2020). La capacité des zones d'extension future doit être conforme aux projections démographiques annoncées dans le PADD.

Il est à noter que le tissu urbain actuel ne peut absorber un tel développement (potentiel très faible des dents creuses) ; c'est pourquoi il a été nécessaire, dans le cadre du PLU, de programmer d'autres zones d'extension future (AU), inscrites sur le court et le long terme : respectivement la zone 1 AUh et la zone 2 AUh.

Une unique zone de développement immédiat de l'habitat est inscrite pour répondre au développement communal sur le court terme. D'une superficie de 6 hectares environ, elle permettra la réalisation de 90 logements environ (après soustraction de 25 % de la superficie pour la voirie, les espaces publics et les aménagements paysagers). L'opération programmée affiche une vocation de mixité sociale : elle se partagera entre des constructions en accession à la propriété, du logement locatif, de l'habitat groupé et des lots à bâtir.

Une seconde zone d'extension, programmée sur le long terme (2 AUh), est inscrite sur le hameau de St-Claude.

D'une superficie de 2 hectares environ, elle permettra de compléter, après l'aboutissement d'une procédure de modification du PLU, le développement démographique affiché pour l'horizon 2020. Il convient de préciser que l'ouverture à l'urbanisation pourra bénéficier d'un phasage dans le temps si la Commune le souhaite.

Ainsi, l'ensemble des zones AU du PLU offre un potentiel de logements qui est en adéquation avec la croissance démographique affichée dans le PADD (à raison de 2,6 personnes par logement).

Le potentiel constructible des zones AU du PLU à vocation d'habitat (zones 1 AUh et 2 AUh confondues) est en corrélation avec les objectifs démographiques affichés pour l'horizon 2020. Après soustraction des 25 % destinés aux espaces publics (voirie, espaces verts...), il subsiste 6 hectares consacrés à l'habitat. Les projections démographiques amènent à une estimation de 110 nouveaux logements, soit ramenées aux 6 hectares, un parcellaire moyen de 500 m<sup>2</sup>. Cette valeur estimative répond aux volontés communales (mixité des opérations).

#### ➤ **Améliorer le maillage viaire par la création de nouvelles liaisons (automobiles et piétonnes)**

Les réflexions entamées dans le cadre des zones AU du PLU ont conduit à la définition de nouveaux bouclages viaires. Aussi, la zone 1 AUh sera l'occasion de créer une nouvelle boucle qui consolidera le réseau situé au Nord de l'axe principal (très peu développé actuellement). L'inscription d'un emplacement réservé traduit explicitement la volonté communale.

L'aménagement de la zone intègrera le souhait communal de privilégier les circulations douces (notamment vers le groupe scolaire et les autres équipements publics) pour sécuriser les déplacements des habitants.

La zone 2 AUh, inscrite pour une échéance plus lointaine, pourra proposer une possibilité de bouclage entre la rue Buisson et la rue de la Plaine.

#### ➤ **Poursuivre le développement de l'actuelle ZAE et consolider le tissu économique local**

La municipalité de Bury affiche le désir de poursuivre le développement économique du territoire en développant et en aménageant l'actuelle Zone d'Activités Economiques (ZAE) afin de consolider le tissu économique local. Il est à noter que les secteurs réservés à l'activité offrent encore des possibilités de développement.



L'affirmation du contexte économique le long de la RD12 sera un moyen de qualifier un espace aujourd'hui en marge de l'agglomération principale et d'affirmer ainsi l'identité de Bury (sorte de vitrine pour la commune).

Toujours dans un souci de dynamiser et de conforter l'économie locale, la Commune affirmait dès la prescription de son Plan Local d'Urbanisme (délibération en date du 27 mars 2003) sa volonté de permettre l'exploitation de gisements géologiques dans la vallée du Thérain. Le besoin avéré (et non satisfait actuellement) en matériaux pour l'industrie et le bâtiment justifie cette orientation.

➤ **Prévoir, en accord avec le Conseil Général, le tracé de principe d'une déviation du hameau de Saint-Claude**

Le Plan Local d'Urbanisme programme, en accord avec le Conseil Général, le tracé de principe d'une déviation du hameau de Saint-Claude. Le hameau supporte actuellement des flux de circulation très denses (flux de transit ajoutés aux déplacements quotidiens des habitants) qui posent aujourd'hui de graves problèmes sécuritaires. Il est à noter que la route départementale traverse directement le hameau en suivant un tracé sinueux ; la configuration des lieux n'est pas adaptée à la croissance du trafic. L'insécurité aux abords de l'école est aujourd'hui mise en avant et motive en premier lieu, la volonté des élus d'entamer une réflexion sur le projet de déviation.

➤ **Améliorer les conditions de circulation (élargissement de voies existantes, aménagement de placettes de retournement...)**



Par l'outil "Emplacement Réservé", le PLU programme plusieurs actions en faveur de cette orientation. Aussi, certaines voies seront élargies, des carrefours retravaillés, des placettes de retournement réalisées (...) pour répondre aux notions de sécurité routière à l'échelle du territoire.

Le PLU se devait de penser le réseau futur et afficher des actions réparatrices pour le réseau déjà existant.

➤ **Préserver et mettre en valeur la qualité patrimoniale du bâti ancien (matériaux et tonalités traditionnels, protection de certains murs structurants...)**

Le PLU met en œuvre des règles d'urbanisme en faveur d'une préservation et d'une mise en valeur du bâti ancien qui qualifie les noyaux originels de Bury (agglomération principale et hameaux).

Aussi, une zone UA généreuse englobe le bâti vernaculaire du bourg et des hameaux. Les moyens réglementaires, mis en œuvre dans le PLU, sont appréhendés comme des actions de sauvegarde et de mise en valeur du tissu ancien.



➤ **Perpétuer l'image valorisante de la commune en veillant à la qualité des futures constructions et à celle des espaces publics**

Outre les noyaux anciens, le PLU s'est attaché à mettre en œuvre des dispositions réglementaires propres ayant pour finalité le renforcement de la cohérence des trames bâties et de la cohésion de l'enveloppe urbaine.

➤ **Renforcer le maillage des espaces de loisirs**

L'inscription de plusieurs emplacements réservés traduit la volonté communale d'étoffer le maillage des équipements de plein air et de loisirs afin de répondre aux besoins actuels et futurs des burysiens. L'idée de faire de Bury un bourg dynamique est un argument supplémentaire. Il convient, à ce sujet, de rappeler le nombre important d'associations sur la commune. La physionomie particulière du territoire (éclatement des noyaux urbains entre un bourg principal très allongé, des hameaux et des écarts bâtis) oblige à un maillage régulier des espaces publics.