

Plan Local d'Urbanisme de la commune de

Dury

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
À LA DCM DU : 01 décembre 2011

Elaboration Orientations d'Aménagement

Prescrit le : 09 Novembre 2006
Arrêté le : 18 Juin 2009
Approuvé le : 01 Décembre 2011

EAC
Etudes & Cartographie
6/8 rue Léon Trulin
59 000 Lille
Tél : 03 20 51 94 95
Fax : 03 20 51 94 90

Orientations d'Aménagement

Lors de son débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le Conseil Municipal a décidé de s'appuyer sur une arrivée de 111 habitants d'ici 2026. Cette hausse de population implique d'inscrire l'équivalent de 53 à 60 parcelles en zones urbanisables.

Les possibilités de construction en zones urbaines mixtes (parcelles libres) se limitent à 5 possibilités (en prenant en compte une rétention foncière de 30%). En complément, deux zones d'urbanisation future ont été inscrites au projet de PLU dans l'objectif de permettre le développement souhaité par la commune.

Le développement futur du village est donc axé sur l'urbanisation de trois secteurs :

Définition de la zone	Localisation	Capacité en nombre de logement
Dents creuses	Au sein du bourg existant	5 logements
La Bruyère	Au Nord de la commune	18 logements
Le Tonneau	Au Sud-Est du bourg	34 logements

Afin d'assurer une arrivée progressive de la population, la commune a souhaité définir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des parcelles retenues comme urbanisables. Cette volonté vise à éviter tout déséquilibre démographique et social engendré par une arrivée trop brutale de population.

Le besoin de 60 logements est établi à partir de l'année 2007, à partir de laquelle les données sur le nombre de logement construit n'étaient plus disponibles (source DRE). Depuis 2007, le faible rythme de construction annuel n'a pas permis le comblement des dents creuses. Aussi, l'échéancier prévu à partir de 2011 devra prévoir un rythme moyen d'environ 4 constructions par an.

Echéancier	Type de développement	Nombre total de logement
D'ici 2012	Comblement des dents creuses	5 logements
D'ici 2017	Comblement des dents creuses Urbanisation du site « La Bruyère »	23 logements
D'ici 2026	Comblement des dents creuses Urbanisation des sites « La Bruyère » et « Le Tonneau »	57 logements

Principes d'aménagement pour le site « La Bruyère » (secteur 1AU1).

Les orientations d'aménagement se composent d'un schéma et d'un texte qui, de manière complémentaire, exposent les principes avec lesquels l'aménagement des espaces publics de la zone devra être compatible.

Enjeux d'aménagement :

Cette zone à urbaniser se situe au Nord du bourg, en entrée de village. L'aménagement de ce secteur permettra de compléter l'urbanisation existante de la résidence du 19 Mars 1962.

Les enjeux d'intégration (tant en terme de fonctionnement qu'en terme paysager) au bourg sont importants afin de tendre vers un développement harmonieux du bourg.

Principes d'aménagement :

Trame viaire :

Voirie ouverte à la circulation :

L'aménagement de la zone devra prévoir la création d'une rue de village assurant une bonne desserte de la zone. La nouvelle rue de village sera connectée à la rue de la Bruyère et à la résidence du 19 Mars 1962, permettant ainsi un bouclage de la zone. La réalisation de logement est prévue de part et d'autre de cette voie qui constitue l'élément structurant de l'urbanisation.

Les caractéristiques de cette rue principale doivent être compatibles avec une circulation confortable et sécurisée des automobilistes, cycles et piétons. Le traitement au sol de la nouvelle voie doit être réalisé de manière à limiter la vitesse de la circulation automobile et assurer une bonne sécurité routière. L'aménagement de la nouvelle voie devra également intégrer un traitement au sol et paysager de qualité soulignant le caractère « urbain » de la rue. Afin de permettre la bonne desserte de la zone, le chemin rural de Récourt devra être élargi et aménagé.

La nouvelle voie devra permettre une circulation en sens unique, sauf exception (passage des engins agricoles, ...).

La sécurité des accès devra être particulièrement prise en compte.

Chemin d'exploitation :

Afin de permettre l'accès aux terres agricoles, l'aménagement du nouveau quartier devra prévoir le rétablissement du chemin d'exploitation agricole existant.

Espace public :

Une placette ou surlageur de voie sera aménagée au cœur de la zone à urbaniser. Celle-ci pourra permettre des places de stationnement destinées aux visiteurs.

Intégration paysagère :

L'intégration paysagère doit être particulièrement prise en compte car le site est situé en entrée de village, visible à partir des routes départementales 906 et 956. Ainsi, afin d'assurer une bonne transition entre le milieu agricole et l'espace bâti un traitement qualitatif de la lisière urbaine devra être réalisé (plantations de haies et arbres de hautes tiges). De plus, une bande réservée à une utilisation de fonds de jardins devra être maintenue le long de la RD 956 afin de préserver la qualité de l'entrée de village.

D'autre part, afin de protéger le patrimoine végétal de la commune, les alignements d'arbres existants devront être préservés.

Commune de Dury

Entrée de village de Dury par la RD 956

Prise en compte de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme

Secteur 1AU1

Projet



PREAMBULE

Justification de la zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat par rapport aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme

"La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un article L. 111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme¹, visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

L'objectif est d'inciter les communes à mener des réflexions préalables et globales sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers.

La loi invite donc les communes à édicter pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère."²

L'article L111-1-4 précise que « 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 ».

Dans le cas présent, l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme s'applique en imposant un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 956.

Il n'est possible de déroger à ces interdictions que dans le cas où les règles concernant les zones contenues dans le Plan Local de l'Urbanisme sont justifiées et motivées au regard des **nuisances**, de la **sécurité**, de la **qualité de l'urbanisme**, de la **qualité de l'architecture** et de la **qualité paysagère**.

¹ L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme est aussi appelé Amendement Dupont.

² Extrait de la circulaire n°98-32 du 13 mai 1996 relative à l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

PRESENTATION GERERALE

1. Situation de la commune

Dury est un village localisé au Sud de la vallée de la Sensée, situé à 9 kilomètres au sud de Vitry-en-Artois, 16 kilomètres au sud de Douai, 18 kilomètres à l'est d'Arras, à 37 kilomètres au sud-est de Lens et à 54 kilomètres au sud de Lille.

Le bourg s'est développé légèrement en retrait par rapport à la RD 956, route qui dessert le nord-ouest du village. Cette voie permet l'accessibilité de la commune aux grandes voies de communication. En effet, à l'extrémité nord de la commune passe l'autoroute A26 (Calais-Reims) et à proximité de la commune l'autoroute A1 (Lille-Paris). Ces autoroutes sont joignables à partir de plusieurs échangeurs autoroutiers :

- l'échangeur de Fresnes-les-Montauban situé à 13 kilomètres, soit environ à 15 minutes en voiture de la commune. Cet échangeur permettant l'accès à l'A1 et l'A26, est joignable à partir de la RD39, la RD 40 et la RD 950.

- l'échangeur autoroutier de Marquion situé à 8 km de la commune, soit environ 10 minutes en voiture, permet d'accéder rapidement à l'A26. Il est accessible à partir de la RD 956 et la RD 939.

- l'échangeur situé sur les communes de Bapaume et Bancourt, localisé à une vingtaine de minutes en voiture de Dury permet d'accéder à l'A1, à partir de la RD 956 et la RD917.

2. Choix de développement du village

Afin d'éviter une chute de population et son corollaire, la fermeture des quelques commerces ou services subsistant dans la commune, de permettre le développement de la commune et d'apporter une réponse à la demande en logements, le Conseil municipal, lors de son débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, a décidé de s'appuyer sur une augmentation d'environ 111 habitants afin d'atteindre 450 habitants d'ici 2026.

Cette hausse de population implique l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles. La commune a donc étudié et analysé les possibilités d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains devant :

- répondre à la demande en logements
- favoriser la diversification de l'offre en logements
- être reliées à la voirie existante
- mesurer le développement de l'urbanisation sur les terres cultivées
- être en continuité du village
- prendre en compte les nombreuses contraintes qui concernent la commune

A cette fin, la commune a réfléchi et définie les possibilités d'ouverture à l'urbanisation dans le court et moyen terme :

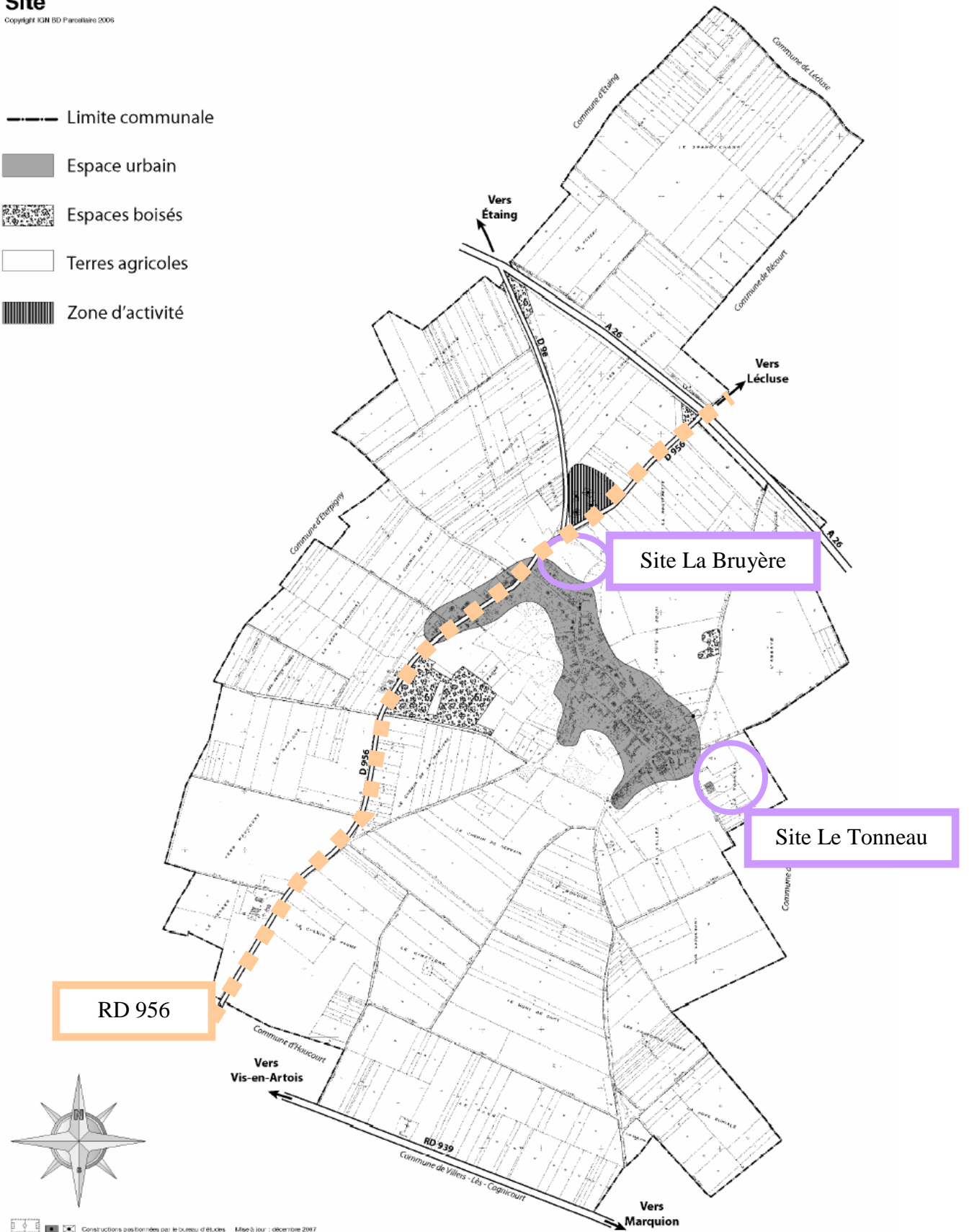
- le site « La Bruyère » : groupe de parcelles situées au Nord de la commune complétant l'urbanisation de la résidence du 19 Mars 1962 (1AU1), le long de la RD 956,
- le site « Le Tonneau » : parcelles localisées en continuité du village à l'Est (1AU2).

L'inscription de ces sites résulte de la prise en compte des nombreuses contraintes s'imposant sur le territoire communal. Ces terrains constituent les deux seules possibilités d'extension de la commune.

DURY Site

Copyright IGN BD Paroissiale 2006

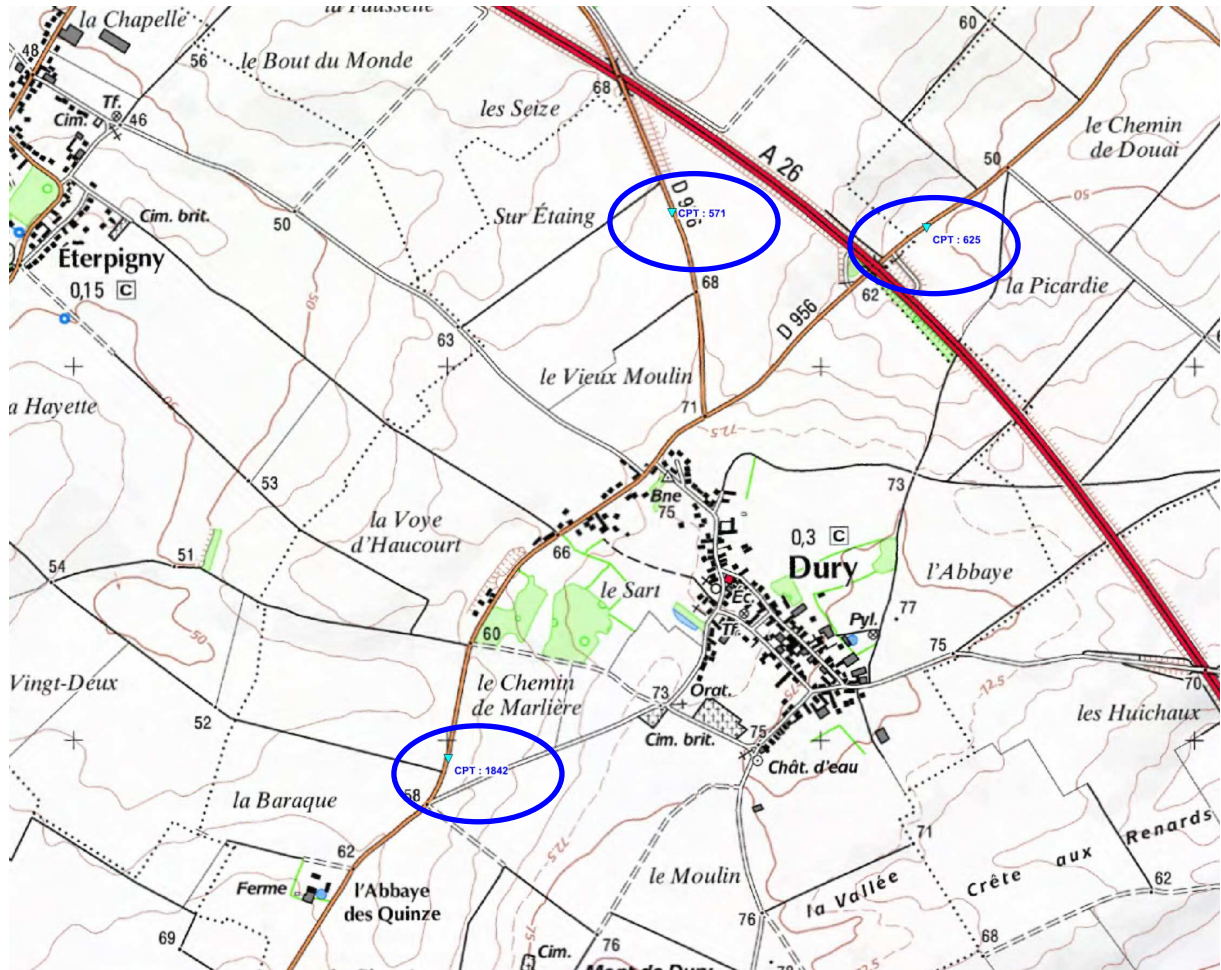
-  Limite communale
-  Espace urbain
-  Espaces boisés
-  Terres agricoles
-  Zone d'activité



PRESENTATION DU SITE « LA BRUYERE »

Situation au sein du réseau routier :

Cette zone à urbaniser « La Bruyère » (1AU1) se situe au Nord du bourg, en entrée de village au carrefour entre la RD 956 et la RD 9e. La RD 956 est un axe relativement fréquenté qui relie Bapaume à Férin.



Source : Conseil Général du Pas-de-Calais

L'analyse des données statistiques fournies par le Conseil Général permet d'identifier la fréquence du trafic journalier de la RD 956 :

- 1842 véhicules/jour au niveau du Chemin de Marlière
- 571 véhicules/jour au niveau de la RD 9e (vers Étaing)
- 625 véhicules/jour au niveau du Chemin de Douai (vers Lécuse)

D'autre part, l'analyse des données concernant l'accidentologie permet de recenser deux accidents sur la commune de Dury.

<p>Gendarmerie Nationale 0000250 / 00404 Sam 24/05/2003 11 h 30</p>	<p>DEP 62 Commune 280 (DURY) RD 0956 PR calculé 19+861 en courbe à gauche plat</p>	<p>Accident hors agglomération, hors intersection, en plein jour. Il pleut fortement et la chaussée est mouillée. Collision par le côté impliquant 2 véhicules et pas de piéton. Véh. A (1 tué) : un véhicule léger, conduit par une femme de 29 ans, circulant dans le sens des PR croissants de la RD 0956, circule sans changement de direction, heurte un autre véhicule. Véh. B (2 blessés non hospitalisés) : un véhicule utilitaire, conduit par un homme de 59 ans, circulant dans le sens des PR décroissants de la RD 0956, circule sans changement de direction, heurte un autre véhicule. Bilan : 1 tué, 2 blessés non hospitalisés.</p>
<p>Gendarmerie Nationale 0000250 / 00056 Mar 29/01/2002 19 h 20</p>	<p>DEP 62 Commune 280 (DURY) RD 0956 PR calculé 20+600 partie rectiligne plat</p>	<p>Accident en agglomération (de 0 à 500 h.), hors intersection, la nuit éclairage public allumé. La chaussée est recouverte de boue. Collision frontale impliquant 2 véhicules et pas de piéton. Véh. B (1 blessé hospitalisé, 2 blessés non hospitalisés) : un véhicule léger, conduit par une femme de 32 ans, circulant dans le sens des PR décroissants de la RD 0956, circule sans changement de direction, heurte un autre véhicule. Véh. A (pas de victime) : un véhicule léger, conduit par un homme de 26 ans, circulant dans le sens des PR croissants de la RD 0956, circule sans changement de direction, heurte un poteau et un autre véhicule. Bilan : 1 blessé hospitalisé, 2 blessés non hospitalisés.</p>

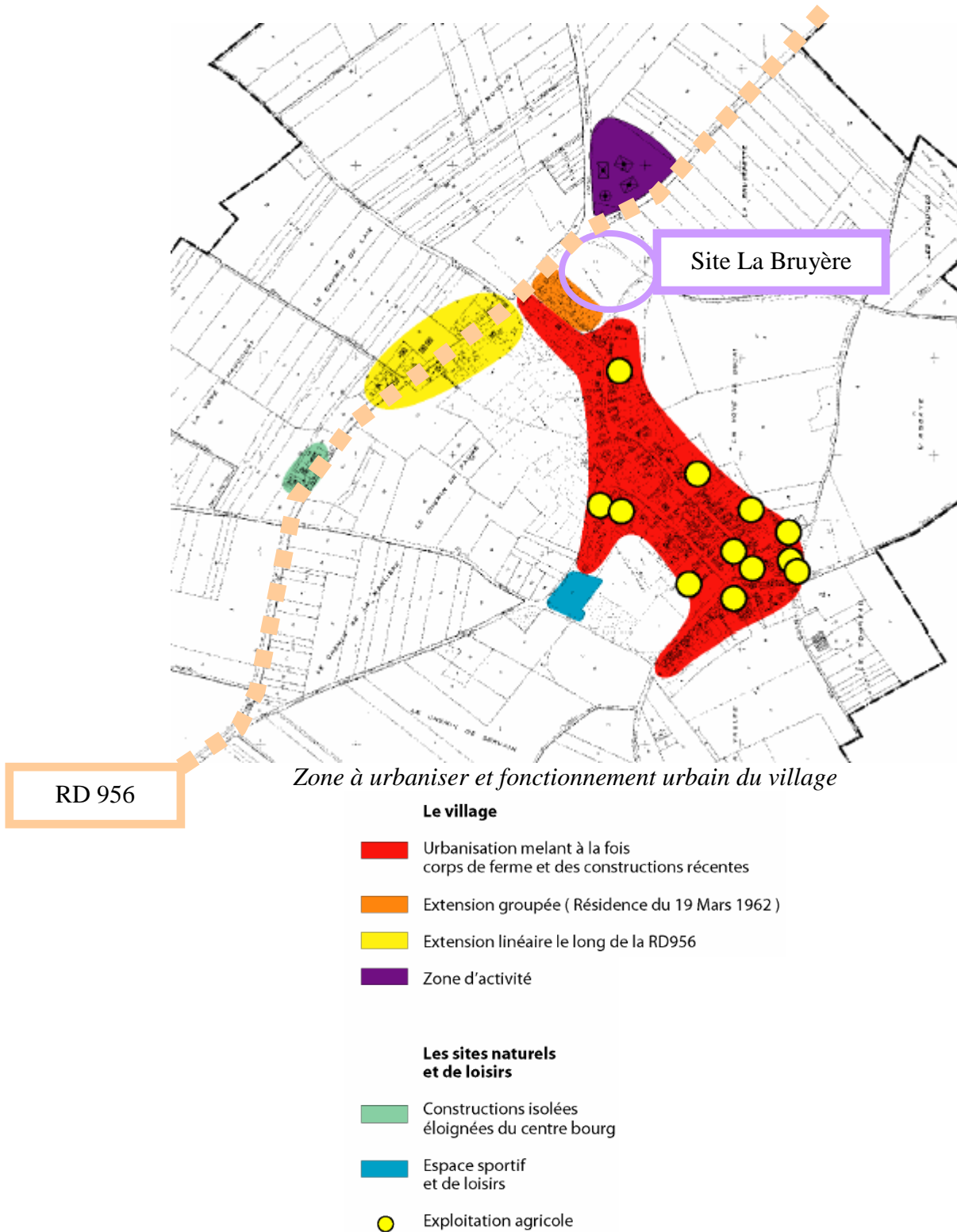
Source : Conseil Général du Pas-de-Calais

Situation au sein du village urbanisé :

La zone se situe dans la continuité d'un quartier résidentiel (résidence du 19 Mars 1962) qui aujourd'hui fonctionne en impasse. Au Nord de cette zone (de l'autre côté de la RD 956) se sont implantées des installations liées à des activités de dépôts et de stockage temporaire de grains. Ces installations ne sont pas classées au titre des ICPE et n'entraînent aucun risque ou nuisance pour les terrains avoisinants.

Les terrains concernés par l'étude sont actuellement occupés par des champs labourés. Ils longent la RD 956 : ils sont donc situés à gauche lorsque les usagers arrivent par l'Est (depuis Lécluse), et à droite, lorsque les usagers arrivent par l'Ouest (depuis Hendecourt-Les-Cagnicourt). L'impact visuel est toutefois le plus marquant lorsqu'on arrive du Nord (depuis Etaing à partir de la RD 9e) puisqu'un carrefour donne directement sur la zone.

La zone est concernée à l'Est par la présence d'alignements d'arbres intéressants longeant un chemin d'accès vers les terres agricoles.



ETAT DES LIEUX LE LONG DE LA RD 956

Les vues depuis le site

Le site actuellement occupé de terres agricoles est situé légèrement en surplomb par rapport à la RD 956. Les vues à partir de ce site donnent vers l'espace agricole environnant ainsi que sur les installations de stockage de grains qui marquent fortement le paysage.



Vue depuis le site d'urbanisation future

Les vues depuis les routes départementales

La résidence du 19 Mars 1962 est visible depuis les RD 956 et RD 9e. Ce quartier est caractérisé par ses constructions pavillonnaires qui marquent l'entrée de village. Les clôtures et haies délimitant les parcelles ne suffisent pas à masquer les constructions du lotissement. La plantation d'arbres de haute tige le long de la lisière urbaine permettrait d'améliorer la qualité de cette entrée de village.



Vue vers la résidence du 19 Mars 1962 depuis le carrefour entre la RD 956 et la RD 9e

Les éléments de patrimoine végétal concernant le secteur

Quelques alignements d'arbres présents sur le site ont été recensés et localisés. Outre leur intérêt en terme de flore et de faune, ces alignements participent à l'intégration paysagère du futur quartier et méritent ainsi d'être préservés.



Alignements d'arbres aux abords de la zone à urbaniser

Un espace vert existe actuellement au niveau de la résidence du 19 Mars 1962. Ce dernier correspond à un espace résiduel jouxtant la zone à urbaniser. Cet espace constitué de pelouse ne présente aucun intérêt en terme de faune ou de flore. De plus, sa situation à côté de fonds de jardins entourés de haies et clôtures le renferme totalement sur lui-même et le cache du domaine public.



Espace vert résiduel dans la continuité de la résidence du 19 Mars 1962

Lors de l'aménagement de la résidence du 19 Mars 1962, cet espace n'a pas été conçu comme un réel espace public mais plutôt comme un espace résiduel permettant de répondre aux obligations fixant une superficie minimale d'espaces verts à réaliser. Or, pour assurer le bon fonctionnement d'un espace vert, il doit être conçu comme un espace ouvert sur le domaine public, circulé et sécurisé. Aussi dans le cadre de l'aménagement de la nouvelle zone à urbaniser, cet espace vert ne mérite pas d'être étendu. La réalisation d'une placette aux abords de la nouvelle rue de village semble plus adaptée pour assurer le bon fonctionnement des espaces public. De plus, cette placette pourra accueillir des places de stationnement destinées aux visiteurs.

PRINCIPES GENERAUX

SECURITE :

- Interdire tout accès direct sur la RD 956, source de risque d'accident routier
- Assurer une bonne desserte de la zone à partir de la résidence du 19 Mars 1962 et de la rue de la Bruyère

NUISANCES ET RISQUES :

- Prendre en compte les risques de pollution du milieu naturel
- Limiter les nuisances sonores engendrées par la RD 956
- Limiter l'imperméabilisation de la zone afin d'éviter tout risque de ruissellement des eaux pluviales

QUALITE DE L'URBANISME :

- Autoriser une urbanisation mixte s'inscrivant dans la continuité de la résidence du 19 Mars 1962
- Imposer des normes de stationnement afin d'éviter l'encombrement des voies publiques

QUALITE DE L'ARCHITECTURE :

- Respecter les traditions architecturales de la commune
- Assurer la bonne intégration des nouvelles constructions

QUALITE PAYSAGERE :

- Traiter la lisière urbaine grâce à la plantation de haies et arbres de haute tige afin d'assurer la bonne intégration du nouveau quartier
- Préserver les alignements d'arbres existants qui participeront à l'intégration paysagère des nouvelles constructions
- Imposer un recul des constructions par rapport à la RD 956, visant à assurer une perception essentiellement végétale depuis la RD

NUISANCES ET RISQUES

Propositions	Commentaires explicatifs	Traduction aux orientations d'aménagement	Traduction réglementaire
<p><u>Nuisances par rapport au milieu naturel :</u> Au regard de la Loi sur l'Eau, certaines mesures doivent être prises en considération.</p>	<p>Les nouvelles constructions doivent se conformer aux réglementations en vigueur quant au rejet de leurs eaux : rejet obligatoire sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable.</p> <p>Les activités autorisées ne doivent occasionner aucun risque, tant au niveau de la sécurité (telle qu'en matière d'incendie, d'explosion), que de la pollution (les émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux sont inacceptables).</p> <p>L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et les techniques alternatives, doivent être privilégiées.</p>		<p>- Article 1AU 4 : Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).</p> <p>Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions définies par la réglementation en vigueur.</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur</p>

Elaboration du plan local d'urbanisme de Dury
Orientations d'aménagement

<p><u>Nuisances par rapport au bruit:</u> Limiter les nuisances sonores engendrées par la RD 956</p> <p><u>Risques de ruissellement:</u> Afin d'éviter tout risque d'inondations l'imperméabilisation de la zone devra être limitée</p>	<p>Au minimum 40% de l'unité foncière devra être occupée par des espaces verts afin d'éviter une imperméabilisation trop importante du sol.</p>	<p>Création d'un véritable écran végétal par la plantation de haies et d'arbres le long de la lisière urbaine</p>	<p>des eaux pluviales. A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.</p> <p>- Article 1AU 13 : Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 40% au minimum de l'unité foncière devra être occupée par des espaces verts (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives).</p> <p>Les places de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables lorsqu'elles ne sont pas couvertes.</p>
---	---	---	---

QUALITE DE L'URBANISME

Propositions	Commentaires explicatifs	Traduction aux orientations d'aménagement	Traduction réglementaire
<p><u>Constructions autorisées :</u> Cette zone est destinée à une urbanisation mixte avec comme vocation principale la construction de logements. Sont interdits les activités industrielles et nouveaux sièges d'exploitations agricoles. De même, les activités sont autorisées uniquement sous réserve de ne pas engendrer de nuisances ou risques.</p> <p>Enseignes et publicité : Cette mesure relève peu du PLU, il s'agira ici de faire respecter la réglementation existante afin de maîtriser l'affichage publicitaire qui pollue les perspectives visuelles et dans l'objectif de ne pas reproduire l'image</p>	<p>L'affichage publicitaire doit être respecté pour différentes raisons, notamment parce qu'il brouille l'image et l'identité du village, les panneaux peuvent du fait de leur grand nombre nuirent à la lisibilité de la zone.</p>		<p>- Article 1AU 1 : Sont interdits, les constructions et installations liées à des activités industrielles, les bâtiments d'élevage et les nouvelles exploitations agricoles.</p> <p>- Article 1AU 2 : Sont autorisées, Les établissements à usage d'activités, comportant des installations classées ou non à condition que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie et d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, de fumées, de bruits, de poussières, d'altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.</p> <p>Rappels : Loi du 19/12/1979 sur les dispositions applicables à la publicité. Décret du 21/11/1980 (publicité lumineuse et non lumineuse) Enseignes et pré enseignes : Décret du 24/02/1982 (enseignes sur mur et enseignes sur toit).</p>

Elaboration du plan local d'urbanisme de Dury
Orientations d'aménagement

<p>standardisée des entrées de village.</p> <p>Stationnement : Afin d'éviter le stationnement anarchique et dangereux le long des voies publiques, des places de stationnement devront être réalisés en fonction du type de construction.</p> <p>Emprise au sol : Il est nécessaire de fixer une emprise en sol se rapprochant de celle rencontrée dans la zone urbaine actuelle. Ce principe assure la bonne intégration du nouveau quartier au village.</p>	<p>La densité de la zone à urbaniser est fixée à 40 % ou 60% afin d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions.</p>	<p>Aménagement d'une placette pouvant accueillir des places de stationnement destinées aux visiteurs.</p>	<p>- Article 1AU 12 : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation ; il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.</p> <p>Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour l'évolution, le chargement, de déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services, - pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs. <p>- Article 1AU 9 : L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est limitée à 40% de la superficie du terrain et 60% pour les autres constructions.</p>
---	---	---	---

Elaboration du plan local d'urbanisme de Dury
Orientations d'aménagement

<p>Hauteur des constructions : Afin d'éviter de limiter l'impact visuel du futur quartier ou de créer une rupture trop importante avec les constructions en périphérie du village (R+1+C), il est nécessaire de limiter de limiter la hauteur des nouvelles constructions.</p>	<p>Il convient de limiter les hauteurs des constructions à implanter :</p> <ul style="list-style-type: none">- pour limiter l'impact visuel du futur quartier- pour éviter de créer une rupture avec les quartiers limitrophes		<p>- Articles 1AU 10 : Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus : R + 1 + C.</p> <p>La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.</p>
--	---	--	--

QUALITE DE L'ARCHITECTURE

Propositions	Commentaires explicatifs	Traduction aux orientations d'aménagement	Traduction réglementaire
<p><u>Aspect extérieur :</u> Les constructions devront s'intégrer au mieux avec l'environnement proche, l'emploi à nu de matériaux, destinés à être recouverts sera interdit.</p> <p>Les postes électriques et de gaz devront s'intégrer aux constructions environnantes.</p>	<p>Afin d'intégrer cette zone au reste du territoire communal et d'impulser une dynamique qualitative, des prescriptions concernant le choix des matériaux sont nécessaires.</p>		<p>- Articles 1AU 11: Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.</p> <p>Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.</p> <p>Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, ...)</p> <p>Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).</p>

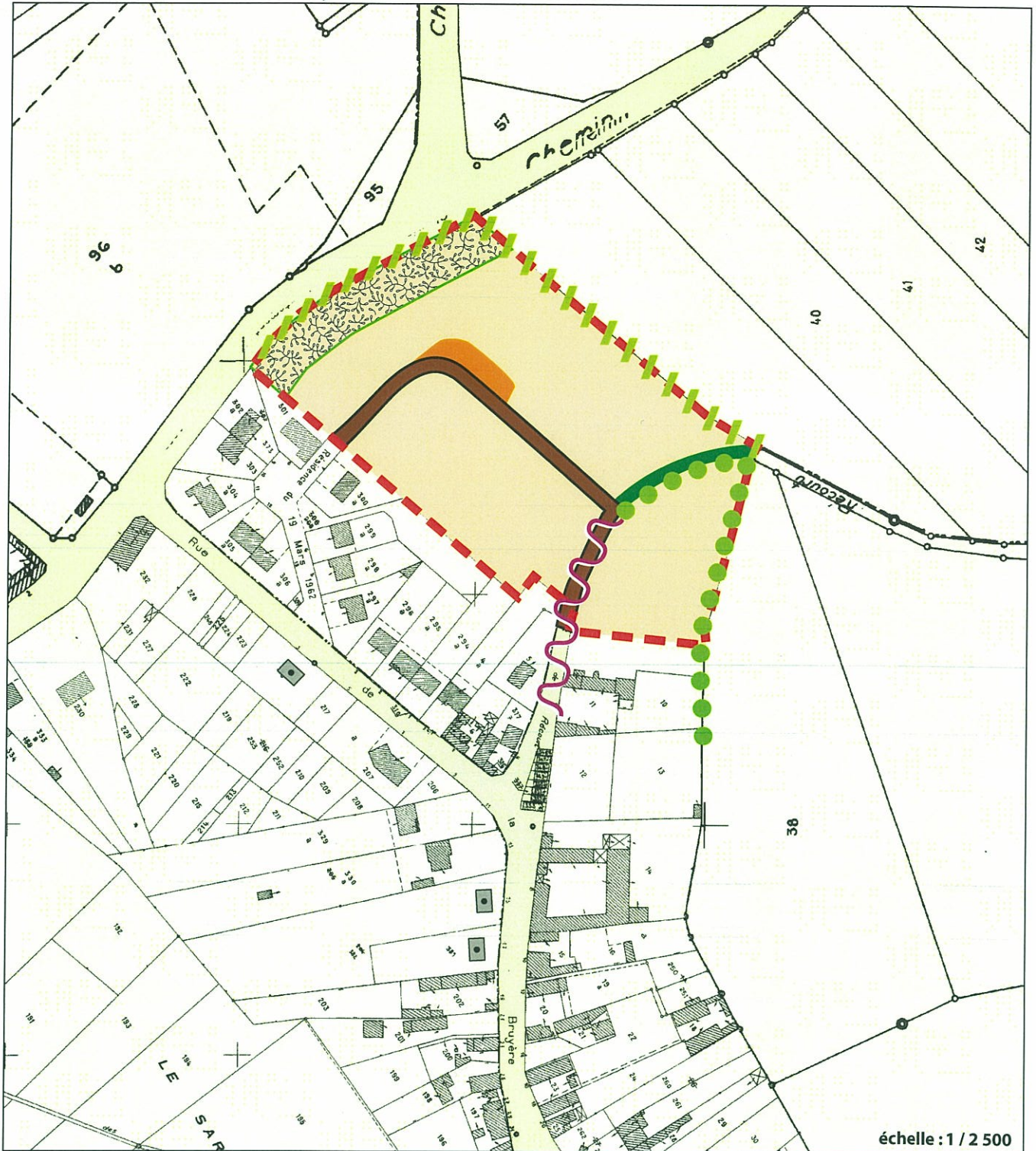
QUALITE PAYSAGERE










Propositions	Commentaires explicatifs	Traduction aux orientations d'aménagement	Traduction réglementaire
<p><u>Clôtures :</u> Les clôtures seront constituées de grilles ou grillages doublés d'une haie vive de part et d'autre.</p> <p><u>Implantation par rapport à la RD956 :</u> Afin de sécuriser au maximum le futur quartier et faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions, un recul minimal devra être respecté par rapport à la RD956.</p> <p>Aménagements paysagers : La bande de recul le long de la RD956 assure le maintien de fonds de jardins aux abords de cette voie. De plus, la lisière urbaine sera matérialisée par une haie et des arbres de hautes tiges.</p>	<p>Afin de maintenir une unité de matériaux, de hauteur et d'accompagnement végétal pour l'ensemble des parcelles, les clôtures sont réglementées. Elles ne devront pas entraîner une fermeture du paysage, c'est pourquoi leur hauteur est limitée à 2 mètres.</p> <p>L'aménagement paysager de la zone aura pour but d'intégrer la zone dans un village, où le végétal est déjà bien présent. Les haies et boisements réalisés le long de la lisière urbaine permettront de limiter les nuisances pour les habitations les plus proches.</p>		<p>Les clôtures devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur : hauteur : 2 m, teinte : vert foncé, forme : grille et grillages rigides doublés d'une haie vive composée d'essences locales.</p> <p>- Article 1AU 6 : Les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 20m de la RD956.</p> <p>- Article 1AU 13 : Il sera procédé par l'aménageur de la zone à la plantation d'une haie et d'arbres de hautes tiges de 5 mètres de large le long de la lisière urbaine. Les plantations seront composées d'essences locales.</p>

Elaboration du plan local d'urbanisme de Dury
Orientations d'aménagement

Dépôts, stockage et citernes :			<p>- Article 1AU 13 : Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masquées par des écrans de verdure composés d'essences locales.</p>
--------------------------------	--	--	--

Commune de Dury :
Orientations d'aménagement
Urbanisation du site de "La Bruyère"



-  Limite de la zone à urbaniser
-  Principe d'une rue de village assurant une circulation automobile
-  Terrains destinés à l'urbanisation
-  Aménagement d'une placette ou d'une surlargeur de la voie
-  Voie à élargir afin d'assurer une bonne accessibilité à la zone
-  Rétablissement du chemin rural
-  Traitement qualitatif de la lisière urbaine assurant la bonne transition entre l'espace urbain et les terres agricoles (plantations de haies et d'arbres de haute tige)
-  Préserver les alignements d'arbres existants
-  Bande réservée à une utilisation de fonds de jardins permettant la préservation de la qualité paysagère de l'entrée de village

Principes d'aménagement du site « Le Tonneau » (secteur 1AU2).

Les orientations d'aménagement se composent d'un schéma et d'un texte qui, de manière complémentaire, exposent les principes avec lesquels l'aménagement des espaces publics de la zone devra être compatible.

Enjeux d'aménagement :

Le secteur à urbaniser se situe au Sud Est du bourg, à l'extrémité de la rue du Bout de la Haut.

Les enjeux d'intégration (tant en terme de fonctionnement qu'en terme paysager) au bourg sont importants afin de contribuer à un développement harmonieux et durable du bourg.

La gestion de l'eau, dans ce secteur de la commune est également primordiale pour l'aménagement de cette zone.

Principes d'aménagement :

Trame viaire :

Voiries ouvertes à la circulation :

L'aménagement du secteur devra prévoir la création d'une rue de village qui constituera l'épine dorsale de la zone et permettra d'assurer une bonne desserte de celle-ci. La création d'une nouvelle rue de village connectée en deux points à la rue du Bout de la Haut est ainsi prévue afin d'assurer le bouclage de la zone. La réalisation de logement est prévue de part et d'autre de cette voie qui constitue l'élément structurant de l'urbanisation.

Les caractéristiques de cette nouvelle rue doivent être compatibles avec:

- une circulation confortable et sécurisée des automobiles, cycles et piétons
- un traitement au sol et paysager de qualité soulignant le caractère urbain de la rue.

Enfin, pour ne pas enclaver et rendre inconstructibles les terrains situés au Sud de la zone, l'aménagement du nouveau quartier devra conserver des fenêtres permettant leur urbanisation future à très long terme.

Espaces communs de détente :

Afin d'assurer le lien entre la zone à urbaniser et le bourg et d'améliorer la perception de l'entrée du nouveau quartier, le projet devra prévoir la réalisation d'une placette au Nord Ouest de la zone. Sa vocation est de constituer un espace commun, véritable lieu de vie et de rencontre.

Au Sud Est de la zone à urbaniser sera aménager une aire de jeux et de détente, intégrée à l'aménagement d'un bassin de tamponnement des eaux pluviales. Cet aménagement mettra à disposition aux habitants et visiteurs de la commune, un véritable espace de détente et de promenade.

Gestion des eaux :

La mise en place d'un bassin de tamponnement des eaux pluviales s'effectuera au point le plus bas situé à l'Est de la zone et en contact avec la zone agricole.

Il serait souhaitable que les aménagements hydrauliques relatifs à l'application de la loi sur l'eau et tout particulièrement les aménagements de tamponnement d'eau pluviale avant restitution au milieu naturel soient réalisés de manière globale. Un bassin relativement important (avec des profondeurs raisonnables) peut devenir une opportunité très intéressante pour l'aménagement paysager de la zone et ce d'autant plus que le bassin peut être calibré pour être toujours faiblement en eau. Les aménagements de mise en sécurité du bassin devront être particulièrement étudiés afin de ne pas anéantir les efforts de paysagement par des clôtures inesthétiques.

Intégration paysagère :

L'intégration paysagère doit être particulièrement prise en compte car le site est en contact direct avec les terres agricoles. Ainsi, afin d'assurer une bonne transition entre le milieu agricole et l'espace bâti, un traitement qualitatif de la lisière urbaine devra être réalisé.













D'autre part, afin d'assurer une graduation de la densité du bâti, une urbanisation plus dense sera réalisée aux abords du bourg, au Nord Ouest de la zone à urbaniser.

Enfin, l'aménagement devra également favoriser la bonne intégration des constructions nouvelles afin d'éviter d'engendrer une rupture entre ces dernières et la construction qui jouxte la zone.

Commune de Dury :
Orientations d'aménagement
Urbanisation du site "Le Tonneau"



échelle : 1 / 2 500

-  Limite de la zone à urbaniser
-  Principe d'une rue de village assurant une circulation automobile
-  Terrains destinés à l'urbanisation
-  Localisation préférentielle d'une urbanisation plus dense
-  Fenêtre à conserver permettant un développement à très long terme
-  Prendre en compte la construction existante
-  Placette à aménager
-  Traitement qualitatif de la lisière urbaine assurant la bonne transition entre l'espace urbain et les terres agricoles
-  Espace traité en roselière
-  Bassin de tamponnement des eaux
-  Prairie de fauche
-  Aire de jeux / de détente