



COMMUNE DE RULLY PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3a

Projet d'aménagement et de développement durable

PLU arrêté le : 22 Septembre 2011

PLU approuvé le : 12 Juillet 2012

Document établi par :
d+h architecture environnement / *groupement Atelier 15*
12 rue Despinas
60100 Creil
dh@dh-atelier15.com

Enjeux et objectifs de la commune

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est le document au sein du Plan Local d'Urbanisme qui a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

Il énonce les objectifs de la Ville en matière de développement et d'aménagement de l'ensemble de son territoire. Il expose les orientations d'urbanisme et d'aménagement concernant l'organisation générale du territoire de la ville.

C'est un document « stratégique », qui prépare le village de demain et pour cela constitue le coeur du nouveau PLU.

Rully possède de nombreux atouts en matière de paysage, de patrimoine bâti et d'environnement. Son appartenance à un Parc naturel régional, au site inscrit de la vallée de la Nonette, la présence de plusieurs édifices ou constructions protégées.

Les habitants d'aujourd'hui souhaitent assurer la pérennité de ce patrimoine tout en positionnant la commune dans une perspective de croissance et de diversification d'activités.

Une évolution du nombre d'habitants s'impose à tous comme le meilleur moyen de rétablir des équilibres aujourd'hui menacés.

Le choix de la collectivité se situe donc entre un objectif de croissance et une modération justifiée par le poids des enjeux environnementaux.

Une « croissance modérée » apparaît donc comme la meilleure façon de fédérer les enjeux majeurs du territoire communal.

Trois objectifs ont été retenus pour y répondre :

- 1. Préserver la qualité et le caractère patrimonial de l'environnement naturel et bâti.**
- 2. Maîtriser un développement qualitatif du village en modérant les effets négatifs de la pression foncière.**
- 3. Accompagner les évolutions de l'activité agricole et encourager une diversification des autres activités économiques.**

1. Préserver la qualité et le caractère patrimonial de l'environnement naturel et bâti.

La préservation, la mise en valeur et le développement des caractéristiques identitaires de Rully constituent le fondement du projet communal sans lequel tout projet de développement n'aurait aucun sens.

Dans cette optique, il est indispensable que la connaissance du patrimoine communal soit partagée par ses habitants afin qu'elle devienne une « évidence commune fondant l'ensemble des opinions, des images et des actes sur le territoire ».

La préservation de l'environnement ou du « cadre de vie » repose :

- sur des actions de préservations et de valorisations (préservation des ressources et des milieux naturels, maintien des identités existantes : celle du bâti et celles des paysages naturels).
- sur des actions de requalification des éléments bâtis ou naturels dégradés, telles que certaines entrées de village.
- sur une prise en compte active des caractères identitaires locaux dans les projets de développement, qu'il s'agisse, de logements, de bâtiments agricoles, d'équipements ou d'espaces publics.

En fonction des enjeux mis en évidence dans le rapport de présentation :

Les objectifs spécifiques de préservation ou de valorisation sont les suivants :

Préserver le réseau hydrographique du ru de l'Aunette

> En protégeant l'ensemble constitué par les sources, les cours d'eau (Aunette et ruisseau de la Fontaine de Rully), les thalwegs affluents (Fonds de Marly, Fond de Boasne, Fonds de Baurain, Fond de La Pierre Laye, Vallée au gué, Fond de la ville Neuve) et les milieux humides associés (Marais de Bray et de Boissy).

Préserver la diversité paysagère et écologique du vallon de l'Aunette et de ses affluents.

- > En Protégeant les milieux naturels en place et la diversité des paysages du vallon (pâtures, réseau de haies arbustives et arborescentes, boisements de coteaux et de fond de vallée, marais et prairies humides).
- > En encourageant la diversification des milieux et la réouverture de la vallée.

Préserver les repères paysagers bâtis et végétaux à l'échelle du territoire et dans le village

> Cela comprend notamment les arbres remarquables (Arbre de la Houatte, Arbre de la Chaussée Brunehaut, arbres de la Vallée au Gué) et les repères bâtis (clocher des églises de Rully et de Bray, château d'eau et chapelle du Prieuré).

Préserver les vues caractéristiques et les ouvertures visuelles depuis le village

> Les vues existantes depuis l'intérieur du village et du hameau sont rares et précieuses. Leur préservation est indispensable parce qu'elles ouvrent sur des paysages représentatifs (montagne de Rosières et butte de Montépilloy, Marais de Boissy...).

Préserver les coupures d'urbanisation

> La Place M.Geneste est un vide qui sépare symboliquement Rully de l'ancien hameau de Chamicy. C'est aussi une ouverture visuelle d'une qualité unique dans le paysage urbain de Rully.

> Son réaménagement devra veiller à ne pas refermer l'espace par du végétal mais au contraire conserver l'ouverture spatiale qui fait sa qualité.

Préserver le réseau des mares et des fossés

> En protégeant et par une mise en valeur du réseau hydraulique les mares, les fossés et les fonds. Mare du Trou à Paul et son réseau de mares et fossés associés, Mare de la Place Marcel Geneste et le fossé qui la prolonge vers le clos des Maréchaux et les sources de l'Aunette.

Préserver les qualités paysagères des silhouettes et des entrées de village

> En préservant les qualités paysagères des entrées de village remarquables, notamment depuis la RD 113 et depuis la RD100 en arrivant vers Rully et depuis la RD134 en arrivant à Bray par Barbery.

Préserver la qualité des limites et des espaces de transition

> En conservant des espaces de transitions entre espace bâti et espace agricole (pâtures, vergers, potagers ou jardins d'agrément).

> En préservant les murs en pierre situés limites avec la plaine.

> En constituant un parcellaire « profond » en limite de village de façon à permettre des plantations d'arbres.

> En veillant à ce que l'organisation du bâti participe à la composition de la silhouette du village.

Préserver le réseau des murs anciens en pierre

> En veillant à leur conservation et en pérennisant l'utilisation des murs en pierre comme dispositif de clôture.

Préserver le bâti remarquables

> En assurant sa conservation et sa réhabilitation dans le respect de ses caractéristiques architecturales et de son histoire.

Préserver les spécificités du bâti à cour

> En conservant les cours et leurs valeurs d'usage dans les projets de reconversion ou d'extension.

> En respectant les caractéristiques architecturales de ce type de bâti, et notamment :

> En recherchant de solutions collectives pour le stationnement des véhicules hors de la cour (pas de cour parking).

Protéger le petit patrimoine et les aménagements de voirie liés à la présence de l'eau

> En veillant à la réhabilitation et à conservation du petit patrimoine rural (ponts, lavoirs, puits...).

> En veillant à la conservation des petits aménagements de voirie identitaires de Rully et de Bray (passages à gué, caniveaux, avaloirs...) et de la relation du bâti avec le ruissellement.

Mettre en continuité le réseau des sentes et des chemins

> En veillant à l'entretien des chemins et à leur conservation dans le domaine public

> En créant de nouveaux chemins ou sentes de façon à constituer des itinéraires ou des liaisons entre les différents pôles du village ou du hameau qui favorise leur utilisation qu'elle soit utilitaire ou de loisirs.

Les enjeux spécifiques de requalification sont les suivants :

Requalifier les entrées de village dégradées par des urbanisations récentes :

> Entrée de Bray en venant de Brasseuse par la RD 134,

> Entrée de Rully en venant de la RD 100 et la RD 582 en venant de la RD 1324.

> Entrée de Rully en venant de Huleux par la RD 113.

Requalifier les espaces publics banalisés par la voiture, identifiés dans l'étude urbaine.

- > La place de la Mairie
- > La place de l'Eglise
- > La rue de la Tannerie
- > La Place Marcel Geneste
- > La Place Maurice Thomas à Bray

Le PADD instaure deux périmètre sensibles :

> Un périmètre sensible du point de vue de l'écologie du territoire

Le périmètre comprend l'intégralité du système de la vallée de l'Aunette comprenant le cours d'eau et ses affluents humides et fonds secs, la source, ainsi que le système des mares.

Dans ce périmètre, les objectifs prioritaires sont de l'ordre de la gestion équilibrée de l'eau.

> Un périmètre de protection du patrimoine paysager, naturel et bâti

Le périmètre tient compte des vues remarquables repérées dans l'étude urbaine. Il englobe de fait plus des trois quarts du territoire communal (en excluant la partie située au sud de la RD 1324) et de part et d'autre des infrastructures du TGV et de la ligne Haute Tension, à l'exception de la portion du territoire reliée à la ZNIEFF du Mont Comon.

Dans ce périmètre, les objectifs prioritaires sont de l'ordre de la préservation du paysage, en intégrant les conclusions de l'étude urbaine, réalisée préalablement au PLU avec le PNR Oise - Pays de France.

2. Maîtriser un développement qualitatif du village en modérant les effets négatifs de la pression foncière.

Le PADD cherche à planifier un développement urbain raisonné, respectueux de l'identité du territoire et des habitants de Rully. Un objectif majeur est de favoriser l'implantation de familles et de personnes jeunes dans la commune.

La croissance mesurée de la population apparaît comme un moyen de pérenniser l'école du village et de favoriser la création de nouveaux commerces.

La pression foncière s'exerçant sur la région tend à homogénéiser l'habitat comme les habitants.

Le village actuel n'a plus capacité à accueillir des populations jeunes ou socialement défavorisées.

L'objectif communal est de rééquilibrer l'offre en logements de façon à favoriser l'installation d'une population jeune et de façon plus générale la mixité sociale.

L'extension actuelle de la commune de Rully est fortement freinée par la déficience de son système d'assainissement : la station de Bray est saturée et rend problématique le raccordement de nouvelles installations sanitaires ; les projets en cours sur Rully devront prévoir un assainissement autonome.

Il est probable que la réalisation d'un assainissement collectif, libérera de nombreuses initiatives en termes de réhabilitations.

Pour tenir compte de ce potentiel (difficilement quantifiable), la commune souhaite se donner des objectifs raisonnés en termes de constructions neuves et se donner les moyens d'échelonner ces constructions.

Le projet communal s'appuiera sur les orientations formulées dans la charte du Parc Naturel Régional en 2004 qui prévoit la construction de 40 logements neufs répartis sur 10 ans (soit une moyenne de 4 constructions neuves par an).

Cet objectif n'étant pour le moment pas tenu en raison de l'absence d'assainissement collectif, le nombre de logements à construire d'ici 2021 (PLU +10 ans), est de 59 logements neufs (en incluant le lotissement des Flâchis).

La commune souhaite que ces habitations soient réalisées de façon très progressive et sous la forme de plusieurs entités réparties dans le village.

Pour répondre à cet objectif, le projet communal prévoit :

- Le maintien d'une zone 1AUa au lieu dit des Flâchis pour permettre la réalisation d'un lotissement de d'une vingtaine de parcelles .

L'association de ce projet d'aménagement avec celui des parcelles 1021 et 1022 (section D) situées dans la zone UB, crée 7 parcelles supplémentaires et permet d'envisager un débouché du lotissement des Flâchis vers la rue de Conce.

- La création d'une nouvelle zone 1AUb de taille modeste à proximité du pôle Mairie-poste-école permettant la réalisation de 5 à 7 logements.

- La création d'une zone II AUa entre les rues du Vignet et de Conce. (Zone à urbaniser dans un avenir plus éloigné après modification du PLU).

- La création d'une zone II AUb à l'entrée sud de Rully. Zone à urbaniser dans un avenir plus éloigné après modification du PLU). Cette zone IIAU, devra donner lieu à une étude urbaine et paysagère spécifique préalablement à son urbanisation, ainsi qu'à une modification du PLU afin de la doter d'un règlement.

La collectivité souhaite également favoriser la réalisation d'une ou deux opérations d'habitat groupé de logements de petite taille (T2 à T4) et/ou de logements locatifs est également souhaitée afin de permettre à des jeunes, un accès au logement sur la commune.

La collectivité souhaite que le village reste vivant avec une présence associative forte et un niveau de services et d'équipements sportifs, culturels ou de loisirs, qui répondent aux attentes de la population.

Pour accompagner ces évolutions, il est prévu :

- De réhabiliter les bâtiments situés dans la « ferme communale » (partie de l'ancienne ferme Van Acker abritant aujourd'hui les locaux techniques de la commune) pour y réaliser des logements, des commerces et des locaux communaux (voir orientation d'aménagement OAa).

- De conforter le pôle d'équipements sportifs et de loisirs existants. (voir orientation d'aménagement OAb).

Le souhait de la commune est de pouvoir y construire un équipement collectif de type salle polyvalente. Cet équipement sera complémentaire de l'actuelle salle communale. Il offrira une capacité supérieure et sera localisé de telle sorte qu'il ne constitue pas une gêne pour l'habitat voisin.

Ce site pourra également accueillir une salle de tennis couverte supplémentaire si l'activité du club de tennis le nécessite.

- De préserver la qualité des équipements scolaires et périscolaires existants en les modernisant au fur et à mesure des besoins. L'actuelle salle communale pourrait à terme être affectée uniquement au fonctionnement scolaire.

3. Rechercher un équilibre des activités économiques, tenant compte des évolutions de l'activité agricole.

La volonté de la commune est d'accompagner la mutation des activités agricoles et les modifications que cela pourrait entraîner pour le reste de la collectivité.

La croissance du nombre d'habitants permet également d'envisager la création de nouveaux commerces et l'installation d'activités artisanales.

Cette diversification des activités économiques apparaît comme un élément positif susceptible de renforcer la vie du village.

Ces évolutions posent plusieurs enjeux en matière d'urbanisme.

Le souhait de la commune est que des objectifs de qualité soient associés aux nouvelles constructions (lors de la délocalisation des exploitations) aussi bien qu'à la réhabilitation du bâti ancien.

Pour répondre à cet objectif :

- La construction de nouvelles implantations agricoles en périphérie de village devra respecter des règles spécifiques visant à préserver la qualité des franges villageoises.

- La reconversion de bâtiments agricoles localisés au centre du village sera soumise également à des règles spécifiques visant à préserver les caractères identitaires du bâti à cour.

Compte tenu de l'importance des surfaces concernées, une réaffectation uniquement en logements pourrait fausser l'évolution et la croissance prévues par le projet communal.

Par ailleurs, le bâti à cour peut apporter des possibilités spatiales à la création de nouveaux commerces ou d'activités artisanales sans que de nouvelles constructions viennent se greffer en périphérie de village. C'est pourquoi la commune souhaite favoriser la mutation des ensembles bâtis agricoles vers des activités ou des commerces, tout autant que vers du logement.

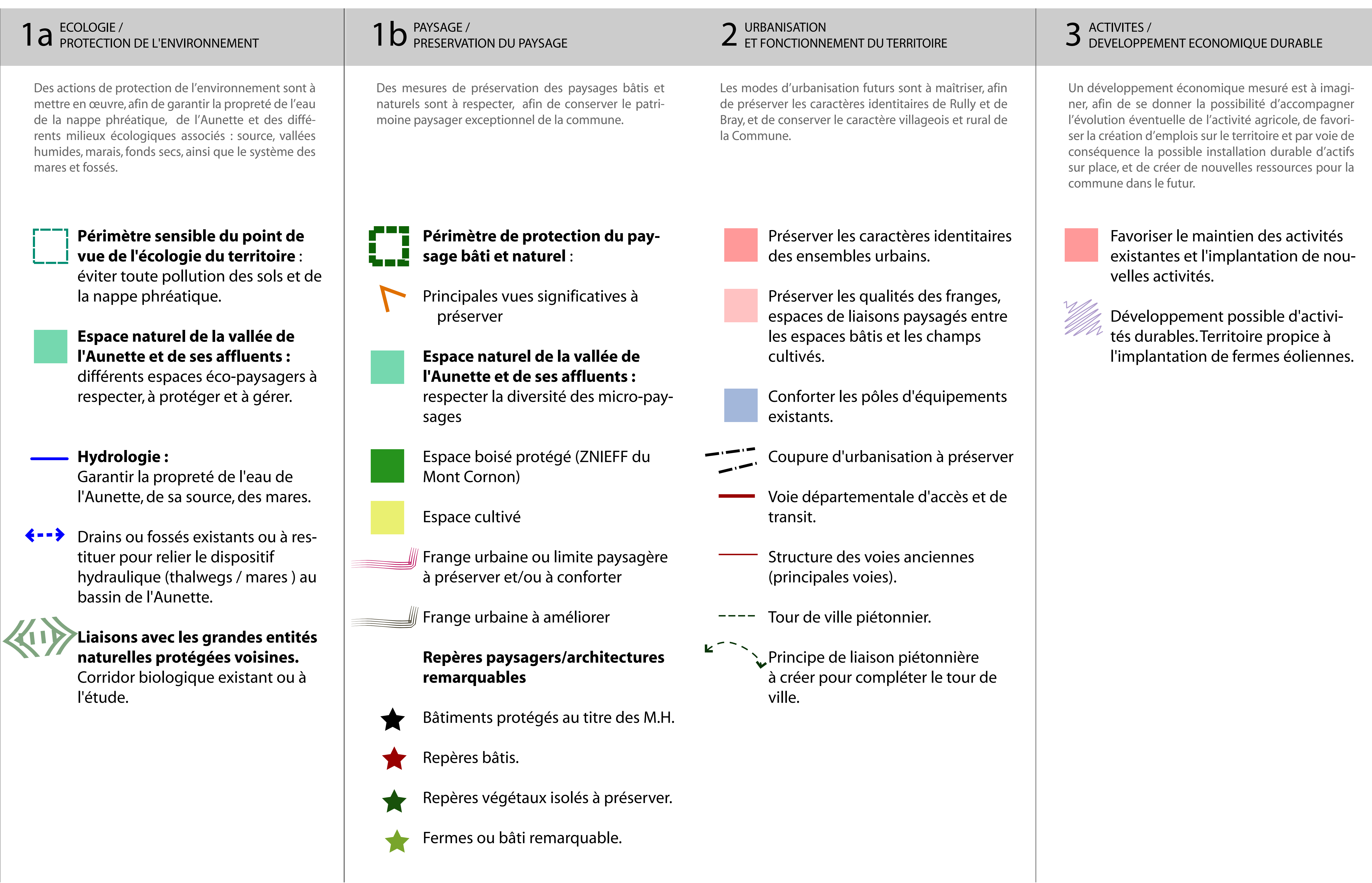
Le Prieuré de Bray fait l'objet d'une réhabilitation progressive de son patrimoine bâti de façon à servir un projet culturel global conjuguant lieu d'accueil et de représentation ouvert au public.

Une extension maîtrisée des constructions du prieuré (construction uniquement sur emprises anciennes de corps de bâtiments aujourd'hui disparus) sera favorisée et définie dans l'orientation d'aménagement OAc.

Dans le but de favoriser le recours à des énergies renouvelables, le projet communal est favorable à l'implantation d'un projet éolien.

La commune ne souhaite pas qu'un tel projet vienne s'implanter à proximité des entités bâties. Néanmoins, le territoire communal comporte une entité paysagère constituée de grande culture dominée aujourd'hui par la présence d'infrastructures (TGV et ligne à haute tension) dans lequel un tel projet pourrait s'inscrire (échelle comparable) sans porter atteinte à la qualité des paysages sensibles identifiés par l'étude urbaine et sans non plus porter atteinte à la qualité paysagère des communes voisines.

La collectivité souhaite également favoriser le recours à l'énergie solaire au travers de la production d'énergie. Ce dernier point pourra donner lieu par exemple à l'exploitation des toitures de certains bâtiments agricoles, intéressants du point de vue de leur surface et de leur orientation.



ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les orientations à l'échelle du village et du hameau de Bray

