



COMMUNE DE RULLY PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3b

Orientations d'aménagement

PLU arrêté le : 22 Septembre 2011 **Modification n°1 approuvée le**
PLU approuvé le : 12 Juillet 2012 **le 22 Mai 2023**

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

Préalables

Les orientations d'aménagement

« Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable. Elles peuvent comporter des orientations relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager et prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, 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.

Ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ». (article L123.1 du Code de l'urbanisme).

Portée des orientations d'aménagement

L'article L.123-5 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteurs.

Ce qui signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues ni les remettre en cause, mais doivent contribuer à leur mise en œuvre.

Articulation entre les orientations d'aménagement et les autres documents du PLU

La mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que des orientations particulières sur les quartiers ou secteurs concernés, suppose une articulation forte avec les dispositions qui relèvent du règlement.

Avec le PADD

Les orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations générales pour la ville.

Avec le règlement d'urbanisme

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Orientation OAa

Orientations particulière d'aménagement du secteur de la Mairie-École

La cohérence de ce secteur tient à la présence dans un périmètre restreint des principaux équipements administratifs et de service de la commune : la mairie, l'école, la salle communale servant également de cantine et d'accueil périscolaire.

1. Les projets

Ce secteur comporte au moins quatre sites de projets d'aménagement potentiels qui justifient la recherche d'une certaine cohérence.

Requalification de la « Place de la Mairie »

Requalification de l'espace public qui fait face à la mairie et aménagement de l'espace situé au pied du château d'eau suivant les principes développés dans le rapport de présentation :

- . Suppression du stationnement sous les arbres en face de la Mairie et aménagement de stationnement dans l'espace situé au pied du château d'eau.
- . Aménagement qualitatif de l'espace des tilleuls avec bancs et allée piétonnière.
- . Aménagement d'un arrêt de bus côté alignement de tilleuls et sécurisation de la traversée vers l'école.

Réaménagement de la ferme communale

Aménagement de la « ferme communale » avec un programme mixte conjuguant :

- . Locaux associatifs
- . Logements locatifs
- . Maintien des services techniques communaux (ateliers, garages et stockage de matériel).
- . Possibilité de création d'un ou plusieurs commerces sur rue ou bien sur cour.
- . Aménagement de l'espace central en place publique.

La reconversion de la ferme communale aujourd'hui partiellement utilisée comme atelier ou espace de stockage, pourra devenir le premier exemple (à Rully) d'une reconversion de bâti à cour intégrant une mixité d'usage. Le potentiel du bâti et du terrain permet en effet d'y programmer des fonctions qui contribueront à enrichir le pôle de centralité Mairie-Ecole.

Aménagement de la zone IAUb

Aménagement d'un ensemble d'habitations dans la zone IAUb (correspondant aux parcelles cadastrées 1003 / 576 / 577 / 925 / 930 – section D) avec accès depuis la rue du château d'eau.

Ces parcelles entourées de haut murs (env. 3.50m) pourront être aménagées en respectant les principes exprimés dans le plan masse associé à l'orientation OAa.

L'alimentation électrique pourra s'effectuer à partir du poste de transformation situé sur la placette en face de la mairie.

Liaison piétonnière permettant un bouclage entre la Grande Rue et la rue du Château d'Eau

La constitution d'un espace public dans la ferme communale et sa connexion avec la zone IAUb permet de réaliser un bouclage et de désenclaver le cœur de l'îlot.

2. Préconisations d'aménagement :

- Requalification de l'espace public, organisation du stationnement et de l'arrêt de bus pour améliorer la sécurité aux abords de l'école.
- Aménagement de la Ferme communale et création d'une place publique à caractère piétonnier (ou avec une circulation automobile restreinte).
- Restauration ou reconstruction du bâti à cour sur l'emprise des existants de façon à respecter les caractéristiques de cette typologie identitaire du village.
- Aménagement partiel de la rue du Château d'eau pour la desserte de parcelles existantes et de la

zone IAUb (cette voie est actuellement un chemin).

- Aménagement d'une liaison piétonnière (ou mixte) reliant le nouvel îlot à la Place de la Mairie, via la Ferme communale.
- Aménagement des parcelles de la zone IAUb avec un accès depuis la rue du Château d'eau.
- La voirie devra intégrer un dispositif de recueil et d'infiltration des eaux pluviales ainsi que des plantations d'arbres.

Le gabarit de la voie sera au minimum de 8 m de large avec un recul imposé de 3m pour les constructions situées côté sud. Ce léger recul assure une certaine intimité par rapport à la rue et permet de dégager plus de profondeur pour les jardins au sud.

L'emprise pourra s'élargir au raccord avec la rue du Château d'eau mais devra conserver un caractère de venelle.

- Aucune prescriptions n'est imposée aux parcelles situées au nord qui pourront aussi être associées au bâtiments de l'ancienne ferme.
- Conservation et réhabilitation des murs existants.
- Plantations arborées en fonds de parcelle sur une largeur minimum de 10 m.

Plan de l'orientation d'aménagement OAa



Orientation OAb

Orientations d'aménagement de l'entrée depuis Huleux et Néry

1. Le projet

Cette entrée du village, où sont aujourd'hui installés des équipements sportifs (terrain de football et tennis couverts) a été identifiée dans l'étude urbaine comme nécessitant un accompagnement paysager.

Ce site et pourra recevoir d'autres équipements renforçant sa vocation actuelle :

- Salle (s) de sport ou équipements sportifs de plein air.
- Salle polyvalente.

2. Préconisations d'aménagement

Les prescriptions attachées à la zone, sont les suivantes :

- Imposition d'un recul minimum de 50 m par rapport aux habitations pour toute implantation générant des nuisances sonores. Il peut s'agir de l'équipement (salle des fêtes, foyer polyvalent...) mais également des aires de stationnement associées à l'un des équipements et dont l'importance dépasserait 10 véhicules.
- L'aire de stationnement (si sa capacité est supérieure à 10 places) est localisé au nord.
- Aucune règle n'est attachée au stationnement côté terrain de football, le terrain disponible au nord du terrain de football étant relativement éloigné des habitations.
- L'espace public (aires de stationnement, bord de route...) devra être paysagé (plantation d'arbres).
- Les cheminements doux existants (tour de ville, chemin du stade et CR N°17) devront être confortés.
- Des arbres de haute tige isolés ou en bosquets devront être plantés à proximité des salles de sports existantes ou à venir.



Les deux tennis couverts situés à l'entrée de Rully en venant de Huleux et Néry

Plan de l'orientation d'aménagement OAb



Orientation OAc

Aménagement du domaine du Prieuré de Bray

1. Le projet

Le prieuré de Bray qui a perdu sa fonction agricole depuis de nombreuses années a aujourd'hui vocation à devenir un lieu de résidence, d'activités et d'échanges à caractère culturel, ouvert sur l'extérieur, à l'image de son fonctionnement monastique d'origine.

Pour pouvoir rendre possible cette reconversion, des aménagements doivent pouvoir être rendus possibles :

- a. La reconversion des corps de ferme existants dont la structure traditionnelle est en bon état à des fonctions diverses et notamment : habitation, bureaux, salles de réunion – expositions, locaux associatifs, petites activités de service non nuisantes.
- b. L'extension de ceux-ci dans le respect des gabarits existants et des implantations anciennes à l'angle sud-ouest de la basse-cour en continuité des granges à l'emplacement d'une construction disparue.
- c. La reconstruction d'un bâtiment à l'emplacement des anciennes salles conventuelles organisées autour d'un cloître au nord de la chapelle, pour les fonctions nécessaires à la transformation de la chapelle en un établissement recevant du public.



Vue plongeante vers le Prieuré de Bray (2010).

2. Préconisations d'aménagement

La préconisation consiste à réutiliser les emprises des bâtiments disparus dont les implantations sont connues par le cadastre napoléonien antérieur aux démolitions.

Les constructions neuves respecteront les gabarits existants, les cônes de vue paysagers et permettront une évocation du site dans sa configuration d'origine.



La superposition du plan de cadastre actuel avec le plan de cadastre napoléonien met en évidence les parties disparues.

Emprises A1 et A2

Il s'agit de l'emplacement d'anciens bâtiments conventuels organisés autour d'un cloître, en adossement par rapport au pignon nord de la chapelle (classée MH).

A cet emplacement subsistent des caves (également classées MH), non protégées de l'infiltration des eaux de pluie.

La réutilisation de la chapelle en tant qu'équipement recevant du public à vocation culturelle (concerts, enregistrements, expositions, bibliothèque), nécessite d'abriter des fonctions annexes nécessaires et ne pouvant être comprises dans la chapelle elle-même (sanitaires, vestiaires, loges, locaux techniques, bureau d'accueil, réunion). Les occupations du sol admises dans les emprises A1 et A2 sont strictement limitées à ces fonctions et usages. Tout type d'habitat est exclu dans ces emprises.

Dans l'emprise A1, la construction localisée en adossement au pignon nord de la chapelle permettra un accès sécurisé à l'unique porte des combles de la chapelle.

Dans l'emprise A1, la hauteur maximum de la façade ne pourra dépasser la hauteur de la corniche de la chapelle.

Pour l'emprise A2 (correspondant à l'emprise des caves), la hauteur de façade des constructions sera limitée à 3 m par rapport à l'altimétrie du terrain naturel actuel.

Emprises B1 et B2

Les emprises constructibles proposées reprennent les emprises des bâtiments disparus situés à l'angle sud-ouest du Prieuré, en continuité des granges.

Les fonctions admises dans cette entité seront identiques à celles admises dans les corps de ferme existants : habitat, résidence, activités artisanales non nuisantes, commerciales ou artistiques, bureaux, réunion.

Les hauteurs maximales de façade devront correspondre au niveau de corniche de la grange voisine pour la partie B1 et à celle de l'habitation voisine pour la partie B2.

Plan de l'orientation d'aménagement OAc



Orientation OAd

Orientations d'aménagement du lieu-dit des Flâchis et de son débouché rue de Bouleux

1. Le projet

Le périmètre OAd situé à l'ouest du village de Rully, correspond à la zone 1AUa.

Ces différents projets ont pour objectif commun, une valorisation et une densification de l'un des pôles de centralité villageoise lié à la présence de commerces.

La limite actuelle du périmètre est constituée par le chemin des Flâchis qui borde les champs cultivés

Ce chemin devra conserver son caractère rural et sa fonction de chemin agricole et d'espace de promenade.

2. Préconisations d'aménagement

Desserte et voies

- Le projet exploitera au mieux les possibilités d'accès que permet le site de façon à diversifier les flux.
- L'accès principal carrossable se fera depuis la rue de Bouleux.
- Les voiries seront de dimensions réduites pour limiter la vitesse (30km/h).
- L'accès par l'antenne existante rue de Bouleux, de largeur : 6,50 m, sera utilisé pour desservir le secteur à aménager.
- L'accès depuis la rue de Conce, au chemin des Flâchis et au « tour de village » sera réservé aux piétons, vélos et véhicules agricoles, avec possibilité d'une voie en sens unique entrant pour les voitures.
- La création de sentes piétonnières doit être prévue et permettra de compenser l'absence (éventuelle et temporaire) de débouché direct vers le centre-bourg.

Réseaux électriques

La desserte électrique pourra se faire à partir des deux postes de transformation situés rue de Conce (près de la ferme) et rue de Bouleux (près de l'arrêt de bus).

Défense incendie

Le réseau devra être renforcé. Un bouclage devra être assuré.

Découpage parcellaire

Le parcellaire existant (ancien péri-villageois) prolongeait les parcelles bâties le long des rues. Il a donc une légitimité historique, bien que son usage actuel (grande culture) ne permettent plus de le percevoir.

- Le découpage fin s'appuiera sur la trame principale avec un principe de répartition non égalitaire s'inspirant de la diversité observée en zone UB.
- Le parcellaire devra composer une offre variée en terme de surfaces de façon à favoriser la mixité sociale et générationnelle des futurs habitants.
- Il sera prévu quelques parcelles de petite taille, adaptées à des moyens modestes ou à des besoins limités en terme de surface (ex : jeunes couples, célibataires, familles monoparentales...).

Place de la voiture, stationnement sur la parcelle et sur l'espace public

La présence visuelle des voitures sur l'espace public dans un quartier très peu dense, devra être limitée.

- Tout projet d'ensemble devra prévoir des aires de stationnement visiteurs.
- Chaque habitation devra comporter 2 places de stationnements sur la parcelle seront exigées.
- Toutes les aires de stationnement extérieure (individuelles ou collectives) devront être traitées avec un sol perméable et végétalisé.

Espace vert commun

Un espace vert commun devra être réalisée. Il pourra recevoir du stationnement partagé ainsi que des installations ludiques de plein-air principalement dédié aux jeunes enfants et situé de préférence au cœur du nouveau quartier, visible depuis les habitations.

En fonction de la localisation retenue, cet espace pourra être utilisé pour l'infiltration des eaux de pluie.

Trame végétale

La trame plantée du futur quartier devra exploiter les deux typologies végétales repérables dans le village :

- les arbres isolés qui marquent certains croisements,
- les bosquets (le plus souvent dans les jardins ou parcs privés) dont la présence est essentielle dans la perception des silhouettes du village.

L'espace des rues pourra intégrer des "dilatations" d'emprise permettant d'installer de petits espaces engazonnés et plantés caractéristiques du village de Rully et qui génèrent une grande diversité dans l'espace public.

Traitement des limites avec l'espace agricole

Des plantations sont imposées en fonds de parcelles sur une bande de largeur au moins équivalent à 8 m à 10 m.

Sur les terrains qui bordent le chemin des Flâchis et son prolongement au sud de la rue de Bouleux, le pignon d'une construction qui serait implanté parallèlement à ce chemin sera nécessairement traité en pierres naturelles de pays.

L'aménagement du secteur IAUa devra également prévoir le traitement paysager du chemin des Flâchis avec notamment la plantation de plusieurs arbres de haut jet (Noyers, Tilleuls, Frênes ou Erables).

Clôtures, limites avec l'espace public.

Le traitement des limites (végétales et minérales) s'inspirera du répertoire existant de murs en pierre et de haies vives.

Les murs en pierre existants sur le site, devront être conservés et restaurés si nécessaire. Leur percement devra être limité.

Orientations d'Aménagement (OAd) : Secteur des Flâchis

LEGENDE

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Principe de voie nouvelle à créer (axe principal) - tracé indicatif
- Principe de voie secondaire à créer - tracé indicatif
- Cheminement à aménager - tracé indicatif
- Cheminement existant à conforter
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation plus dense peuvent s'implanter
- Espace vert commun et stationnement partagé - emprise indicative
- Frange végétale à constituer
- Emprise conservée en jardin

Environ une trentaine de logements sur 2 hectares, soit au moins 15 logements à l'hectare



SCHÉMA APRÈS MODIFICATION N°1



Fond : service du cadastre
Source : ARVAL Urbanisme - Août 2022
Echelle : 1/1250 ème

Orientation OAe

Orientations d'aménagement du secteur compris entre la rue de Conce et la rue du Vignet

1. Le projet

Le périmètre OAe correspond à une zone IIAUa à vocation résidentielle, inscrite en continuité ou en appuis sur des lotissements existants.

Il sera accessible depuis la rue de Conce (emplacement réservé) et depuis le lotissement de l'impasse du Noyer où une voie en attente a été prévue.

Il est bordé d'une sente piétonnière communale (à réhabiliter) le long de sa frange ouest, qui raccorde les rues de Conce et du Vignet.

IL est proche de la zone d'équipements sportifs communaux. Le principe d'un débouché (carrossable et/ou à minima piétonnier) vers le chemin rural n°17 est prévu dans le plan masse. Cependant sa localisation précise pourra être définie ultérieurement.

Ce projet s'inscrit dans un objectif de requalification des limites villageoises, et de reconstitution d'une fange urbaine paysagée.

2. Préconisations d'aménagement

S'agissant d'un projet dont la réalisation n'est pas prioritaire, les indications du plan masse restent volontairement succinctes.

- Le projet d'aménagement devra apporter un soin particulier au traitement des limites avec l'espace agricole et à la constitution d'une nouvelle silhouette du village.
- La frange est devra être plantée de plusieurs arbres de haut jets répartis de façon aléatoire.
- Les parcelles adossées à la limite est devront être suffisamment profondes pour que les fonds de parcelles soient plantés sur une bande au moins équivalente à 10 m.
- Son réseau de desserte intérieur devra trouver au moins deux débouchés carrossables vers les rues du village et s'inscrire dans le maillage des sentes et itinéraires piétonniers.
- Il devra être prévu en limite est des amorces pour des cheminements de toutes nature, permettant de prolonger éventuellement l'urbanisation de cette partie du village ultérieurement.
- Il devra comporter un espace public aménagé (aire de jeux) accessibles à tous les habitants du village.
- Les eaux de ruissellements des espaces publics devront être retenus et infiltrés sur le sit
- L'alimentation électrique pourra s'effectuer à partir du réseau HTA (20 000V) enterré sous la sente. Un poste de transformation devra être rajouté au bout de l'impasse du Noyer.
- Pour assurer la défense incendie, un renforcement sera nécessaire à partir du poteau situé rue de Conce. Un bouclage devra être assuré, de façon à assurer le débit limite acceptable (60 m3) .



Vue depuis la rue de Conce (emplacement réservé pour l'accès futur de la zone IIAUa) vers les maisons du lotissement situé au bout de la rue du Vignet et les arrières de parcelles en limite directe avec les cultures. La faible profondeur des jardins ne permet pas de planter de vrais arbres et impose un contact brutal avec la plaine agricole, d'où l'édification de clôtures opaques de résineux.

Plan de l'orientation d'aménagement OAe

