Commune de RULLY

9 Grande rue
60810 RULLY
Tél : 03.44.54.71.19
Courriel : rully-oise-mairie@wanadoo.fr

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

06U16

Rendu exécutoire
le

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :

Mars 2019

3

ARRET du Projet - Dossier annexé à la délibération municipale du **7 Mars 2019**

APPROBATION - Dossier annexé à la délibération municipale du

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude : N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Secteur du corps de ferme de la Grande rue :
NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme (devenus les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 au 1er janvier 2016) et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme révisé comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur une partie du site de l'ancien corps de ferme se trouvant à l'angle de la Grande rue et de la rue du Château d'Eau au cœur du village.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

• L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.
Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur.

• La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture. Il devra intégrer l'aménagement d'une aire de stationnement ouverte au public accessible depuis la voie aménagée à l'intérieur du secteur pour desservir les terrains à construire. Depuis cette aire de stationnement, un accès piéton vers la maison médicale se trouvant sur le terrain voisin est à envisager.

• Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du bourg. Il est notamment demandé de préserver au mieux le haut mur en pierres donnant sur la rue du Château d'Eau et sur la limite séparative sud.

• Un accompagnement paysager de qualité est à prévoir, en maintenant et en valorisant les éléments plantés existants dès lors que leur état sanitaire le permet et que cela ne nuit pas à l'organisation générale du site. C'est notamment le cas le long de la limite séparative sud.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

• Le secteur est uniquement à vocation d'habitat et à des activités de services sans problème de compatibilité avec l'habitat, et devra conduire à la réalisation d'une dizaine de logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD. La densité nette moyenne retenue sera donc d'environ 12 logements à l'hectare.

• Est encouragée la réalisation d'une offre diversifiée en logements pour répondre aux différents besoins constatés sur la commune.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

• L'accès à ce site est à prévoir par la rue du Château d'Eau à aménager depuis la Grande rue. Cet aménagement pourra être mis à la charge du porteur de projet.

• La voie interne au site sera conçue de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans difficulté.

• Un cheminement ouvert au public est à prévoir depuis la rue du Château d'Eau jusqu'à l'aire de stationnement et au-delà jusqu'au passage à envisager vers la maison médicale située sur le terrain voisin depuis laquelle le cheminement pourra rejoindre la mairie/école.

Orientations d'Aménagement et de Programmation : Secteur du corps de ferme de la Grande Rue

LEGENDE

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Principe de voie nouvelle à créer
- Aire de stationnement arborée ouverte au public à étudier
- Cheminement à étudier
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter
- Espace commun à aménager, voie existante à aménager et espace comprenant du stationnement sur domaine public
- Frange végétale à constituer

Environ 9 à 10 logements sur
0,7 hectare à aménager,
soit au moins 12 logements à l'hectare

Fond : service du cadastre
Source : ARVAL Urbanisme - Janvier 2018
Echelle : 1/1000 ème

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur des Flâchis : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme (devenus les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 au 1er janvier 2016) et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la zone 1AU délimitée au sud-est de la zone urbaine de Rully jusqu'au chemin dit des Flâchis.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

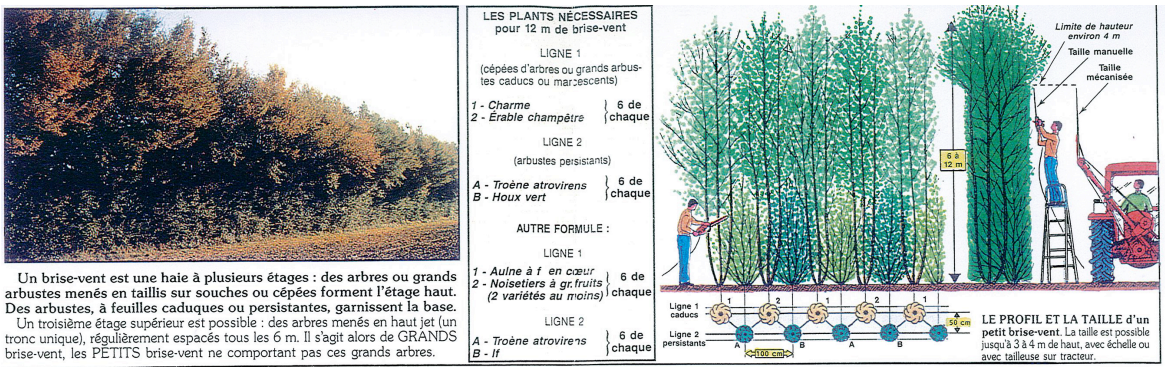
• L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.
Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur.

• La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.

• Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du bourg.

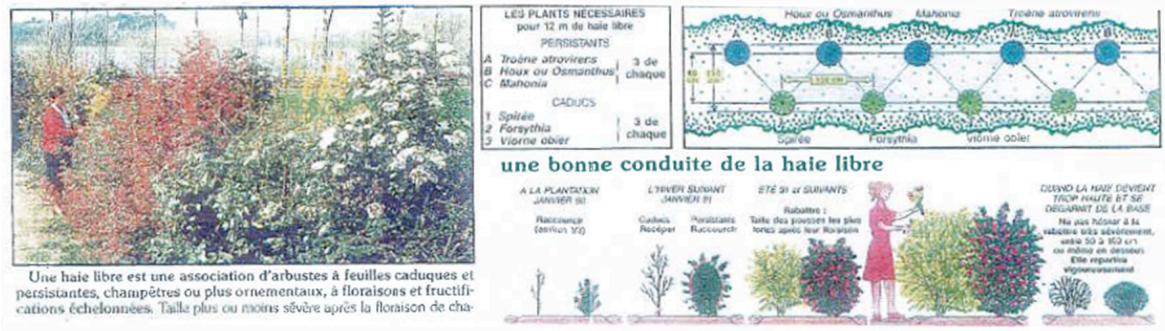
• Il est demandé la création d'une large transition douce et naturelle (au moins 8 mètres) entre les espaces agricoles ouverts et la zone urbanisable, le long du chemin des Flâchis. Cette zone tampon végétalisée sera plantée de type haie brise-vent ou haie libre.

Haie brise-vent donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

Haie libre donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

• À l'intérieur de la zone, il est demandé la création d'une trame végétale au moins au niveau de l'emprise dans laquelle de nouvelles constructions un peu plus dense (type habitat groupé) peuvent s'implanter. Cet espace végétal est à concevoir comme un lieu ouvert et partagé par les riverains.

• Les surfaces imperméabilisées seront limitées et la gestion des eaux pluviales sera réalisée à la parcelle.

• Les terrains les plus au nord-ouest du secteur soumis aux OAP resteront en jardin attaché aux unités foncières existantes, et ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à plus long terme (dans le cadre d'une seconde tranche) après modification du PLU portée par la commune et justifiée pour mettre en œuvre les objectifs chiffrés du projet communal à l'horizon 2035.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

• Le secteur est uniquement à vocation d'habitat et à des activités de services sans problème de compatibilité avec l'habitat, et devra conduire à la réalisation d'une trentaine de logements dans la première phase afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD. La densité nette moyenne retenue sera donc d'environ 12 à 13 logements à l'hectare.

• Est encouragée la réalisation d'une offre diversifiée en logements pour répondre aux différents besoins constatés sur la commune.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

• La voie interne principale à aménager pour desservir le secteur se fera depuis l'accès existant donnant sur la rue des Bouleux. À l'intérieur de la zone, un système de voie en bouclage sera prévu pour faciliter la circulation et le retournement des véhicules. Un accès secondaire est autorisé depuis la rue de Conce en privilégiant un sens unique de circulation. Vers la seconde tranche, une voie en attente sera prévue qui pourra d'ailleurs se poursuivre jusqu'à l'emprise du corps de ferme voisin pouvant à terme faire l'objet d'une reconversion urbaine.

• Le traitement des dessertes internes en voirie reposera sur un revêtement de sol différencié afin de ne pas marquer la prédominance de l'automobile.

• Les débouchés sur la rue des Bouleux et sur la rue de Conce seront traités de telle manière que la sécurité à ces carrefours soit optimale.

• Le chemin des Flâchis est à maintenir et à valoriser pour les piétons (et les véhicules agricoles) en prévoyant un accès piéton vers le cœur du secteur à aménager.

Orientations d'Aménagement et de Programmation : 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
- Secteur de jardin privé à conserver (urbanisation à confirmer à plus terme)

Environ une trentaine de logements sur 2,37 hectares (1ère tranche : zone 1AU), soit au moins 12 à 13 logements à l'hectare

Fond : service du cadastre
Source : ARVAL Urbanisme - Janvier 2019
Echelle : 1/1250 ème

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur rue de la Tannerie : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme (devenus les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 au 1er janvier 2016) et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la zone 2AU délimitée au sud-ouest de la zone urbaine de Rully.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne peut être envisagée qu'après une procédure de modification du PLU décidée par la commune ou la collectivité compétente, et justifiée pour mettre en œuvre les objectifs chiffrés du projet communal à l'horizon 2035. Dans l'attente de cette éventuelle urbanisation, il convient de privilégier le maintien d'un usage agricole de ce secteur.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

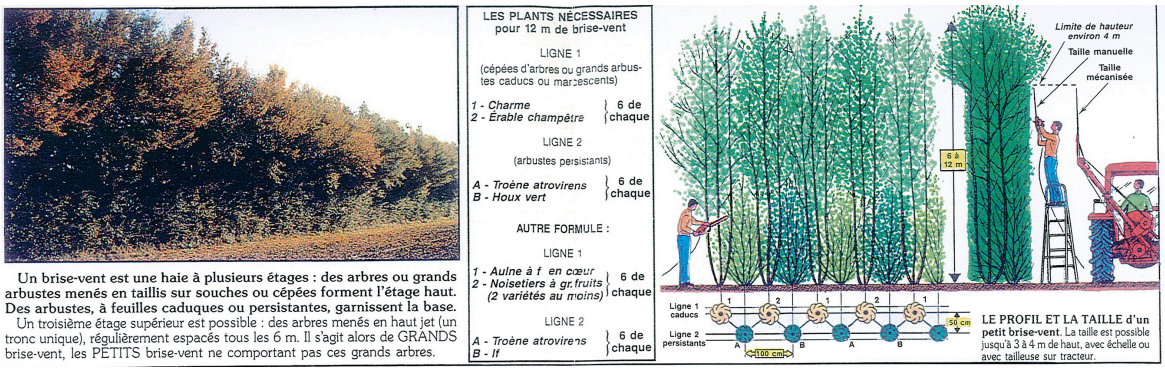
• L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.
Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur.

• La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.

• Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du bourg.

• Il est demandé la création d'une transition douce et naturelle entre les espaces agricoles ouverts et la zone urbanisable. Cette zone tampon végétalisée sera plantée de type haie brise-vent ou haie libre.

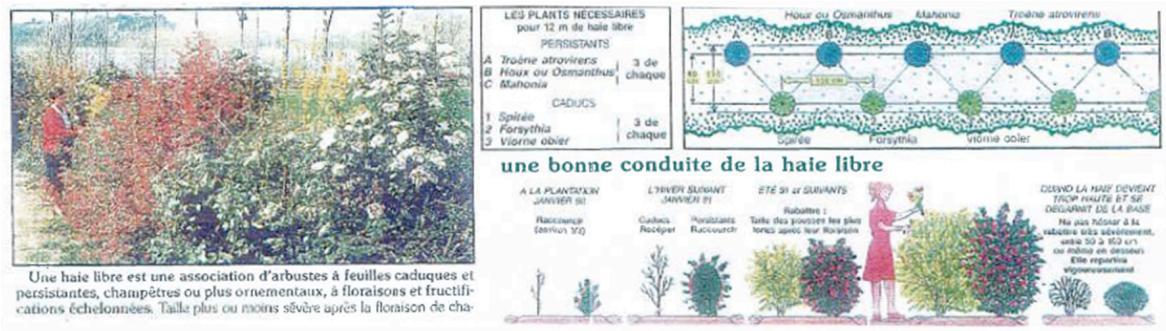
Haie brise-vent donnée à titre d'exemple :



Un brise-vent est une haie à plusieurs étages : des arbres ou grands arbustes menés en taillis sur souches ou cépées forment l'étage haut. Des arbustes, à feuilles caduques ou persistantes, garnissent la base. Un troisième étage supérieur est possible : des arbres menés en haut jet (un tronc unique), régulièrement espacés tous les 6 m. Il s'agit alors de GRANDS brise-vent, les PETITS brise-vent ne comportant pas ces grands arbres.

Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

Haie libre donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

• Les surfaces imperméabilisées seront limitées et la gestion des eaux pluviales sera réalisée à la parcelle. Sur la partie débouchant sur la rue de la Tannerie, une emprise vouée à du stationnement et pouvant servir à la régulation des eaux de ruissellement est à envisager, emprise devant rester à dominante végétale.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

• Le secteur est uniquement à vocation d'habitat et à des activités de services sans problème de compatibilité avec l'habitat, et devra conduire à la réalisation d'au moins 16 logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD. La densité nette moyenne retenue sera donc d'environ 12 logements à l'hectare.

• Est encouragée la réalisation d'une offre diversifiée en logements pour répondre aux différents besoins constatés sur la commune.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

• La voie interne principale à aménager pour desservir le secteur se fera depuis l'accès existant donnant sur la rue de la Tannerie et se connectera à la rue du Château d'Eau qui sera alors à aménager. Cet aménagement pourra être mis à la charge du porteur de l'opération.

• Le traitement des dessertes internes en voirie reposera sur un revêtement de sol différencié afin de ne pas marquer la prédominance de l'automobile. Pour anticiper un possible développement du village après 2035, sur la partie de la parcelle agricole restant, un principe de voie en attente est à prévoir depuis la voie interne aménagée.

• Les débouchés sur la rue de la Tannerie et sur la rue du Château d'Eau seront traités de telle manière que la sécurité à ces carrefours soit optimale.

• Un cheminement est à valoriser pour les piétons au travers du secteur aménagé, afin d'accéder rapidement aux commerces de proximité situés dans le prolongement de la rue de la Tannerie, et à l'école par la rue du Château d'Eau.

• Un accès adapté aux véhicules agricoles est à maintenir sur la rue du Château d'Eau notamment pour assurer la desserte du corps de ferme voisin en activité.

Orientations d'Aménagement et de Programmation : Secteur rue de la Tannerie

LEGENDE

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Principe de voie nouvelle à créer - tracé indicatif
- Maillage à prévoir pour extension à plus long terme (tracé indicatif-
- Cheminement à aménager
- Cheminement existant à conforter
- Accès agricole à conserver
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter
- Voie et emprise publique à aménager
- Fond de jardin végétalisé (principe de recul des constructions)
- Principe de recul des constructions par rapport aux bâtiments d'activité agricole (emprise agricole maintenue)
- Stationnement partagé sur emprise à dominante végétale (pouvant servir à la régulation des eaux de ruissellement)

Au moins 16 logements sur 1,3 hectare,
soit 12 logements à l'hectare

Fond : service du cadastre
Source : ARVAL Urbanisme - Octobre 2017
Echelle : 1/1000 ème

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur du Vignet : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme (devenus les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 au 1er janvier 2016) et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la zone 2AU délimitée au à l'est de la zone urbaine de Rully.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne peut être envisagée qu'après une procédure de modification du PLU décidée par la commune ou la collectivité compétente, et justifiée pour mettre en œuvre les objectifs chiffrés du projet communal à l'horizon 2035. Dans l'attente de cette éventuelle urbanisation, il convient de privilégier le maintien d'un usage agricole de ce secteur.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

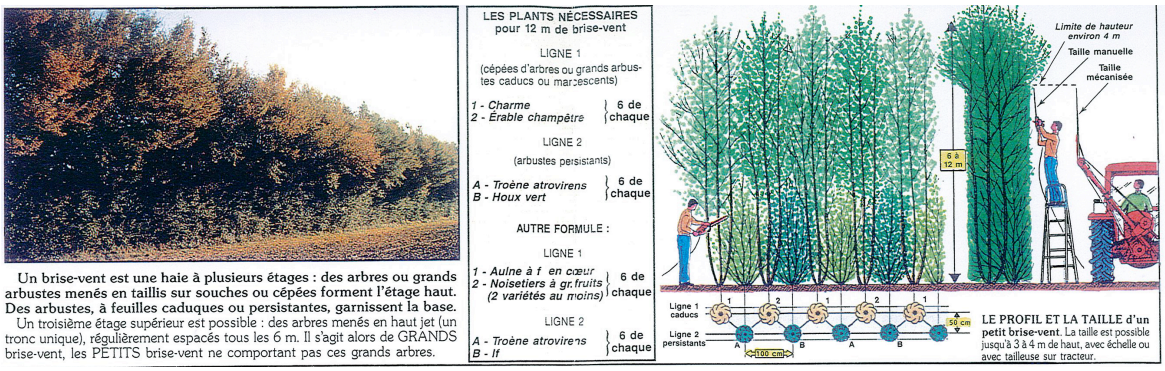
• L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.
Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur.

• La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.

• Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du bourg.

• Il est demandé la création d'une transition douce et naturelle entre les espaces agricoles ouverts et la zone urbanisable. Cette zone tampon végétalisée sera plantée de type haie brise-vent ou haie libre.

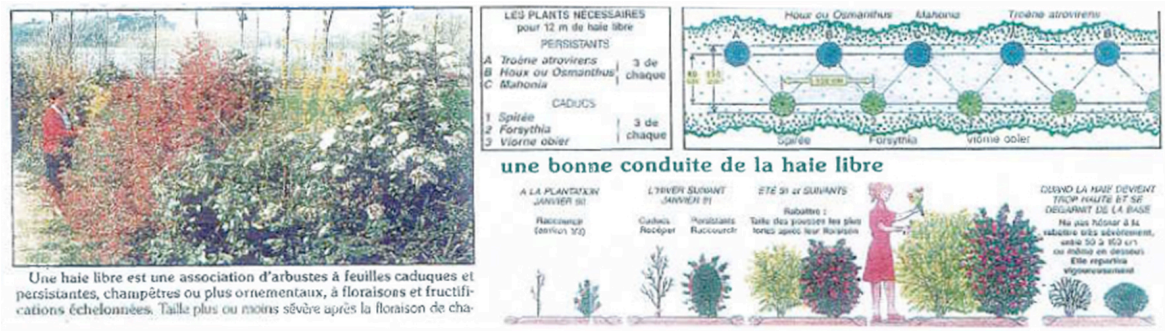
Haie brise-vent donnée à titre d'exemple :



Un brise-vent est une haie à plusieurs étages : des arbres ou grands arbustes menés en taillis sur souches ou cépées forment l'étage haut. Des arbustes, à feuilles caduques ou persistantes, garnissent la base. Un troisième étage supérieur est possible : des arbres menés en haut jet (un tronc unique), régulièrement espacés tous les 6 m. Il s'agit alors de GRANDS brise-vent, les PETITS brise-vent ne comportant pas ces grands arbres.

Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

Haie libre donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

• Les surfaces imperméabilisées seront limitées et la gestion des eaux pluviales sera réalisée à la parcelle. Sur la partie débouchant sur la rue de Conce, une emprise vouée à du stationnement et pouvant servir à la régulation des eaux de ruissellement est à envisager, emprise devant rester à dominante végétale.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

• Le secteur est uniquement à vocation d'habitat et à des activités de services sans problème de compatibilité avec l'habitat, et devra conduire à la réalisation d'au moins 16 à 17 logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD. La densité nette moyenne retenue sera donc d'environ 12 logements à l'hectare.

• Est encouragée la réalisation d'une offre diversifiée en logements pour répondre aux différents besoins constatés sur la commune.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

• La voie interne principale à aménager pour desservir le secteur se fera depuis l'accès existant donnant sur la rue de Conce et se connectera à l'impasse du Noyer.

• Le traitement des dessertes internes en voirie reposera sur un revêtement de sol différencié afin de ne pas marquer la prédominance de l'automobile. Pour anticiper un possible développement du village après 2035, vers l'est, un principe de voies en attente est à prévoir depuis la voie interne aménagée.

• Le débouché sur la rue de Conce sera traité de telle manière que la sécurité à ce carrefours soit optimale.

• Un cheminement est à valoriser pour les piétons au travers du secteur aménagé, afin d'accéder rapidement aux commerces de proximité situés au sud de la rue de Conce, vers l'école et vers les équipements sportifs et de loisirs par les sentes existantes.

Orientations d'Aménagement et de Programmation : Secteur du Vignet

LEGENDE

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Principe de voie nouvelle à créer - tracé indicatif
- Desserte à prévoir à plus long terme (tracé indicatif)
- Cheminement à aménager
- Cheminement existant à conforter
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter
- Frange végétalisée à constituer
- Stationnement partagé sur emprise à dominante végétale (pouvant servir à la régulation des eaux de ruissellement)

16 à 17 logements sur
1,3 hectare,
soit 12 logements à l'hectare

Fond : service du cadastre
Source : ARVAL Urbanisme - Octobre 2017
Echelle : 1/1000 ème

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION site du Prieuré de Bray : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme (devenus les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 au 1er janvier 2016) et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur le site du Prieuré de Bray faisant l'objet d'un projet d'aménagement dans un contexte de fort enjeu patrimonial.

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.

d. La création d'un bâtiment de type agricole nommé « Ecocentre », conçu notamment pour la production biomasse de l'énergie nécessaire au chauffage et à la production d'eau chaude pour l'ensemble du site. Ce bâtiment sera implanté à l'extrémité sud-est du site et servira également au stockage de la production agricole utilisée comme combustible pour cette production d'énergie (miscanthus et copeaux de bois).

Vue plongeante vers le Prieuré de Bray (2010).

1/ <u>Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur</u> :

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 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.

Emprise C1

Il s'agit de la zone d'implantation actuelle d'un préau pour tracteurs, situé à l'extrémité sud-est du site, le long du mur d'enceinte.
Ce bâtiment « Ecocentre » est une annexe technique, de type « bâtiment agricole », conçu notamment pour la production biomasse de l'énergie nécessaire au chauffage et à la production d'eau chaude pour l'ensemble du site. Il servira également au stockage de la production agricole utilisée comme combustible pour cette production d'énergie (miscanthus et copeaux de bois). Sa compacité, son éloignement de la chapelle et un traitement paysager adapté au sud ainsi qu'au nord (éviter la co-visibilité avec la chapelle et les autres bâtiments du site) permettront d'en maîtriser la visibilité. La hauteur du faîtage devra rester inférieure à celui de la maison située au sud de la chapelle (sans pouvoir dépasser 7 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux).

2/ <u>Dispositions portant sur l'habitat</u> :

- Le secteur pourra recevoir entre 10 à 12 logements uniquement par aménagement des bâtiments existants et par leur extension autorisée.

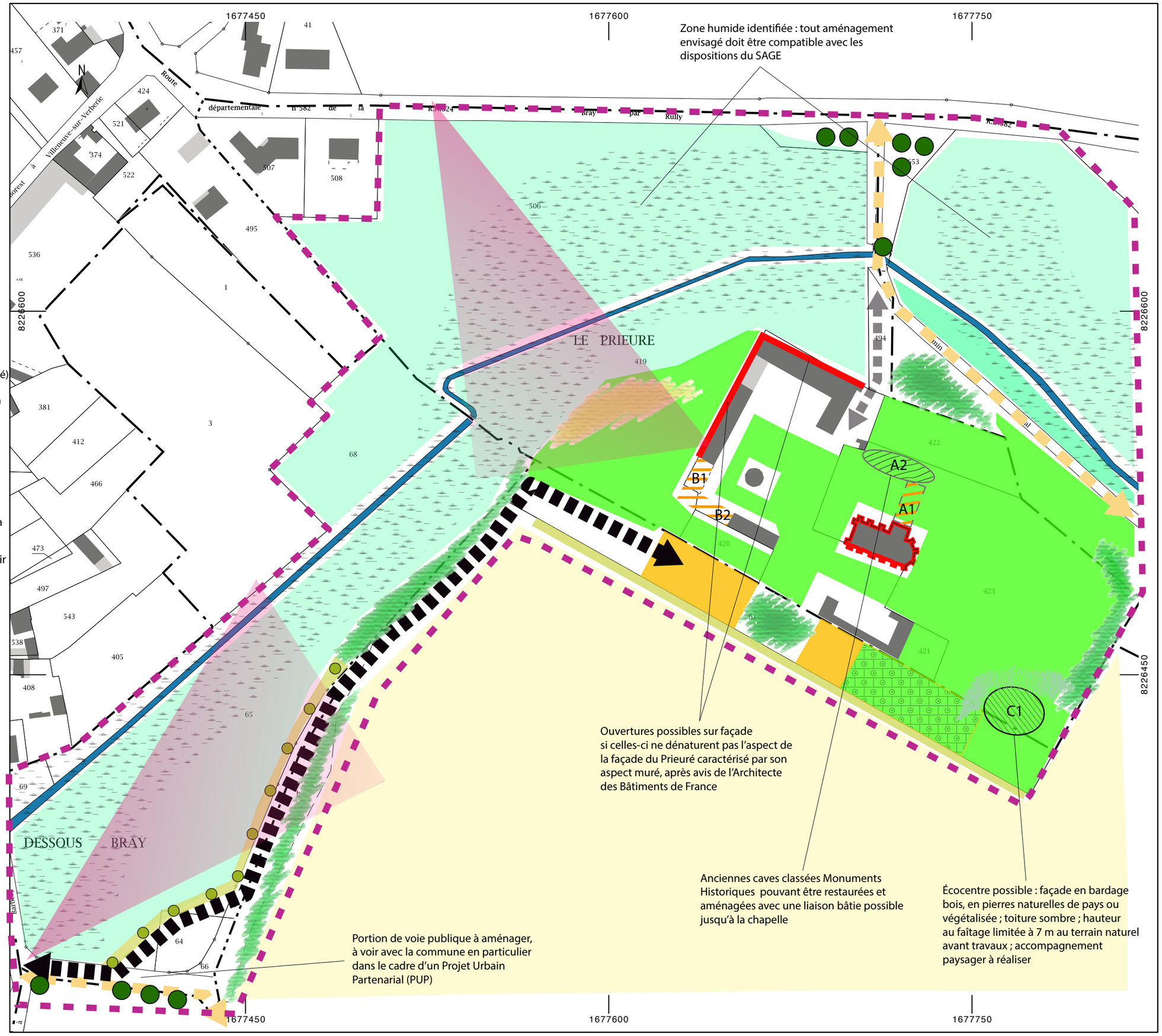
3/ <u>Dispositions portant sur les transports et les déplacements</u> :

- L'accès au site est à privilégier depuis la rue de l'église, impliquant l'aménagement d'une portion de voie publique qui pourra être mis à la charge du porteur de projet.

- Les aires de stationnement devront rester discrètes dans le paysage en étant accompagnées d'un traitement végétal adapté.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LE PRIEURÉ

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Principe d'accès véhicules commun au secteur
- Accès réservé aux piétons, aux véhicules de secours et de services
- Chemin piétons existant et accès agricole à conserver et à valoriser
- Emprise aménageable pour du stationnement
- Emprise pour stationnement ponctuel (non imperméabilisé)
- Emprise constructible (par extension de bâtiment existant)
- Facade de bâtiment à valoriser
- Emprise pouvant recevoir un nouveau bâtiment (à usage technique)
- Emprise vouée à rester végétale (type jardin commun, partagé, potager ou verger)
- Arbres existants remarquables, isolés ou en groupements à conserver
- Strate arborée linéaire ou en massif existante à maintenir
- Plantation à réaliser (type haie de 1,20 m de hauteur pouvant être ponctuée d'arbres)
- Strate végétale à développer sans réduire la perception du bâtiment
- Strate végétale à créer pour masquer le bâtiment possible
- Espace naturel ouvert (secteur prairial) à conserver
- Zone humide avérée (identifiée au SAGE) à préserver
- Espace naturel ouvert (culture) à prendre en compte
- Monument historique formant un repère paysager dont la perception doit être préservée
- Ouverture visuelle à maintenir et à valoriser

Pas plus de 10 à 12 logements possibles sur l'ensemble du secteur
(uniquement par aménagement des bâtiments existants et par leur extension autorisée)

Source : ARVAL Urbanisme Septembre 2018
Ech : 1/1500ème