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

P.A.D.D
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'origine :
Mars 2019

2

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

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 GÉNÉRALES PROPOSÉES

Date d'origine :

Mars 2019

2a

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

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Commune de Rully

Mairie de Rully
9 Grande Rue
60810 RULLY
Téléphone : 03 44 54 71 19
Courriel : rully-oise-mairie@wanadoo.fr

RULLY

Urbanistes mandataires : **Arval**

Agence d'urbanisme Arval Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-en-Valois
Téléphone : 03-44-94-72-16 fax : 03-44-39-04-61
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

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

Participation financière : **Conseil Départemental de l'Oise**

Février 2017

Rappel réglementaire

Suivant l'article L.123-1 (devenu l'article L.151-2 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) comprennent un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations d'aménagement peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent définir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le présent document présente donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Rully en les exposant par thématique abordée, et en rappelant les enjeux soulevés par le diagnostic. Enfin, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sous forme de schéma de principe accompagne ce document.

Le présent document vient en complément du rapport de diagnostic établi en septembre 2016. Le 22 février 2017, s'est tenu un débat, au sein du conseil municipal, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposé.

A l'issue de la mise à disposition du public du P.A.D.D. par sa présentation dans un document de type 4 pages diffusé dans tous les foyers, sera étudié le volet réglementaire du P.L.U. qui traduit ce projet communal.

Élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour mieux maîtriser l'évolution de la population

Accueillir de nouveaux habitants à un rythme maîtrisé pour relancer la croissance démographique et conforter le rôle de commune relais exercé par Rully

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le nombre d'habitants après avoir connu une forte évolution dans la décennie 80 et 90, a peu évolué depuis les années 2000, et compte environ **723 habitants en 2015**. La forte évolution de la décennie 80 s'explique essentiellement par le solde migratoire lié au développement de nouveaux lotissements, tandis que la stabilité puis la légère baisse démographique des années 2000 s'explique par le départ d'une partie des habitants, compensé par un solde naturel resté positif. **Ces départs peuvent être liés à un manque de logements disponibles à un coût abordable et de taille adaptée.**

- Malgré ces départs, Rully est un village qui reste attractif grâce à sa structure commerciale de proximité et à ses équipements publics. **Il convient de se positionner et de déterminer des objectifs chiffrés en matière de croissance de la population pour les 20 ans à venir, dans ce contexte d'attractivité du secteur** pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle, en proposant des projets adaptés aux besoins et en prenant en considération les caractéristiques de la commune.

- La commune de Rully se caractérise par **une tendance au vieillissement démographique notable depuis 1999**, essentiellement due à la baisse des ménages âgés de 30 à 44 ans avec enfants (qui ont perdu 3 points entre 1999 et 2012) liée au glissement des tranches d'âges vers les 45-59 ans et vers les plus de 60 ans. D'ici 2035, il convient de prendre en considération la poursuite du phénomène de vieillissement des jeunes ménages installés dans la décennie 80 et du départ d'une partie des enfants atteignant l'âge adulte, donc appelés à quitter le foyer familial. Aussi, il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements constituées de typologies mixtes, de tailles variées, et étalées dans le temps au lieu d'une opération mono-spécifique sur une période courte (effet «lotissement pavillonnaire») impactant directement les besoins en équipements et l'évolution en «dent de scie» du nombre d'habitants. Se pose donc, à l'horizon 2035, **la question du maintien d'un meilleur équilibre des tranches d'âge, notamment en agissant sur l'offre en logements.**

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Profiter de l'attractivité du secteur à l'échelle départementale pour **relancer la croissance démographique et conforter le rôle de commune relais** (présence de commerces, services, équipements à l'attractivité intercommunale). **Maîtriser l'accueil de nouveaux habitants** sur la commune au regard de sa traduction en termes de consommation d'espaces et tenant compte du patrimoine remarquable de la commune qu'il convient de ne pas altérer. Pour cela, à l'horizon 2035, le projet prévoit de privilégier le remplissage des dents creuses et la mutation du foncier dans la trame bâtie déjà constituée, notamment les corps de ferme, et de miser sur des opérations d'aménagement de qualité sur des secteurs à aménager de dimension limitée et situés en continuité du bâti existant. **Viser à maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge.**

- **Adapter l'offre en logements par une diversification de leurs typologies.** Cela permettrait notamment aux jeunes ménages de pouvoir rester ou s'installer à Rully, dans un contexte de coût élevé de l'immobilier, notamment en accédant à la propriété dans une gamme de logements adaptés. **Permettre la redistribution de nouveaux logements au sein de la trame déjà urbanisée** en tenant compte également des conditions de renouvellement des habitants au sein des logements déjà existants qui pourraient changer d'occupants d'ici 2035.

- **Sur la base du potentiel foncier disponible dans l'enveloppe urbaine constituée, envisager un taux annuel de croissance moyen d'environ 1,37%/an entre 2013 et 2035,** engendrant un gain d'environ 255 habitants supplémentaires, **soit environ 985 habitants à horizon 2035**, pouvant se traduire par une moyenne d'environ 5 à 6 nouveaux ménages par an. Outre, le renouvellement des occupants au sein des logements existants (personne seule ou en couple remplacée par un ménage avec enfants), ces ménages seront accueillis par de nouvelles constructions résultant du remplissage des rares espaces restés libres de construction, l'aménagement de logements au sein de bâtis existants, en particulier dans les grands corps de ferme, ainsi que l'aménagement progressif de secteurs proposés à l'urbanisation.

Scénario de logements sur la base du foncier disponible dans la trame urbaine et des secteurs ajustés figurant au PLU approuvé en 2012

2007	taux d'évol. annuel moyen de Rully 07/13	2013	taux d'évol. annuel moyen 13/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 13/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 13/30	2030	taux d'évol. annuel moyen 13/35	2035
256	1,14%	274	1,64%	307	1,66%	334	1,67%	363	1,66%	394

Évolution 2013/2035	Moyenne annuelle 2013/2035
+ 120 logements	+ 5 lgts/an

Scénario de population sur la base du scénario de logements proposé

2007	Taux d'évol. annuel moyen de Rully 07/13	2013	Taux d'évol. annuel moyen 13/20	2020	Taux d'évol. annuel moyen 13/25	2025	Taux d'évol. annuel moyen 13/30	2030	Taux d'évol. annuel moyen 13/35	2035
721	0,21%	730	1,37%	803	1,37%	859	1,37%	920	1,37%	985

Évolution 2013/2035	Moyenne annuelle 2013/2035
+ 255 habitants	+ 17 habts/an

Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins

Tenir compte du potentiel de logements existants dans la trame urbaine constituée, notamment dans les corps de ferme, et prévoir 120 nouveaux logements à l'horizon 2035. Diversifier l'offre de logements.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- En lien avec les objectifs de population, il convient d'**évaluer le nombre de logements nécessaires suivant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels** à des fins urbaines. **Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du village, il reste un potentiel élevé de création de logements** soit par transformation de bâtiments existants (division, changement d'usage, logements vacants réoccupés, dents creuses), soit par le remplissage des terrains encore libres de construction («dents creuses») au regard de leur desserte actuelle par les réseaux. De plus, le **stock de logements vacants et de résidences secondaires** offre des possibilités significatives de création de résidences principales. Des objectifs de maîtrise de la densité du bâti peuvent être avancés au PLU, plus particulièrement sur les secteurs identifiés comme à enjeu d'aménagement.

- **Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements** (près de 90% des logements ont au moins 4 pièces) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes (près de la moitié des ménages), notamment pour les jeunes en décohabitation désirant rester sur la commune. Des logements de taille moyenne sur des terrains aux superficies réduites peuvent également répondre à des primo-accédants à la propriété ou aux attentes de ménages souhaitant rester sur la commune mais dans un logement plus adapté (cas des personnes âgées par exemple). **L'offre locative est relativement développée** (16% des résidences principales) mais n'est pas toujours adaptée aux besoins des nouveaux arrivants du fait de leur taille. Il convient donc de **s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées.**

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- S'inscrire dans **une démarche répondant aux objectifs du développement durable par une modération de la consommation d'espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines** suivant les besoins fonciers impliqués par le scénario de croissance retenu et **tenir compte des déplacements induits**. **La densité moyenne du bâti,** actuellement comprise entre 10 et 15 logements à l'hectare, sera augmentée du fait des **possibilités de création de logements dans la trame urbaine déjà constituée et dans les corps de ferme existants pouvant évoluer**. **L'urbanisation en épaisseur des terrains déjà construits sera limitée** afin de préserver la typologie urbaine du village et de maintenir des espaces de transition avec le secteur agricole.

- La mise en œuvre du scénario de croissance envisagé **repose sur la réalisation d'environ 120 résidences principales supplémentaires** sur la commune d'ici 2035. En tenant compte des disponibilités dans le tissu bâti déjà constitué et des mesures de pondération liées aux risques de rétention foncière, en particulier dans les corps de ferme et bâtiments agricoles pouvant évoluer, le **nombre de nouveaux logements à créer sur des terrains à aménager serait d'environ 70**. **Cela se traduit par 6,1 ha à urbaniser, sur la base d'une densité moyenne globale de 12 logements à l'hectare.**
Ces 6,1 ha sont répartis dans les secteurs à enjeu suivants :
- 2,8 ha sur le secteur des Flâchis,
- 1,3 ha sur le secteur entre la rue de la Tannerie et le chemin du château d'eau,
- 1,3 ha sur le secteur entre la rue du Vignet et la rue de Conce,
- 0,7 ha sur le secteur de la Ferme (au sud de la Grande rue).

- Ce scénario intègre les principes du Grenelle 2 et de la loi ALUR avec la mise en avant d'une politique de renouvellement urbain qui implique **une consommation limitée d'espace naturel et agricole à des fins urbaines puisque la superficie des zones à urbaniser est réduite de 2,1 ha par rapport au PLU avant révision.**

- **Porter un effort de construction vers la réalisation de quelques logements de taille petite et moyenne** (2-4 pièces) **en locatif ou en accession à la propriété.** Cela permettrait à des jeunes d'accéder à un premier logement ou à des personnes âgées de revenir vers un logement de taille et à coût plus approprié. La réalisation de ces logements pourra particulièrement être satisfaite sur les corps de ferme situé au cœur du bourg.

Répondre aux besoins en équipements, en services et en loisirs aux habitants actuels et futurs

Conforter les deux polarités principales du village autour des équipements et services et renforcer les liaisons entre ces deux polarités. Assurer le bon fonctionnement des polarités secondaires.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune dispose d'**une gamme d'équipements et de services de proximité intéressante pour la commune et les territoires alentours. Deux polarités principales se dégagent le long de la Grande Rue**, l'une au niveau du pôle mairie/école/agence postale et des services de la Ferme, l'autre au niveau de la polarité commerciale au carrefour des rues de Bouleux et rue de la Tannerie et de la place de l'Eglise. Il convient de ne pas empêcher toute évolution nécessaire de ces polarités en lien avec le développement de la commune. L'amélioration des liaisons entre ces deux polarités pourrait être envisagée.

- La commune dispose de polarités secondaires organisées autour des espaces publics principaux de Bray, à l'ouest du village rue de Chamicy (place Marcel Geneste) et autour du pôle sportif au nord-est du village. **Ces polarités secondaires réparties dans les secteurs résidentiels de la trame bâtie participent également à un cadre de vie de qualité.**

- Les équipements publics existants (scolaires et sportifs) répondent aujourd'hui aux besoins des habitants. **Le projet communal devra cependant anticiper les besoins futurs en équipements** en lien avec le développement démographique projeté.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Conforter le pôle Mairie/école/agence postale en anticipant le développement de nouveaux équipements et services sur le secteur de la Ferme (maison médicale,...)** et en valorisant l'emprise publique entre la mairie et la Ferme tant dans son fonctionnement (sécurité des piétons, ralentissement des véhicules, stationnement, etc.) que dans son traitement urbain et paysager (rapport entre minéral et végétal, revêtement au sol).
Conforter le pôle de commerces et services au carrefour des rue de Bouleux et de la Tannerie en permettant la mutation des 3 grands corps de ferme situés autour de cette polarité. Envisager la transformation d'une partie du bâti agricole vers des services et commerces de proximité. **Pérenniser les deux commerces existants** (bar-tabac-presse et boulangerie-pâtisserie).
Engager une réflexion sur l'amélioration des circulations et liaisons douces entre ces 2 centralités tout en tenant compte des circulations d'engins agricoles et du trafic important sur cette portion de la Grande Rue.

- **Confirmer le pôle sportif comme un équipement significatif** sur la commune en maintenant son usage. Renforcer et sécuriser les cheminements depuis la Grande Rue vers le pôle sportif et vers la place Marcel Geneste, et valoriser le cheminement existant entre le village et le hameau de Bray.

- **Valoriser les atouts touristiques de la commune** en poursuivant la mise en valeur de son patrimoine bâti remarquable (monuments historiques, églises et prieuré, petit patrimoine) et de ses sites naturels (vallée de l'Aunette) et permettre la diversification des corps de ferme vers des activités complémentaires (hébergement touristique, vente à la ferme...).

Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

Offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement et permettre le développement d'activités de type artisanales, commerciales ou de services.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Rully bénéficie d'activités commerciales et de services qui répondant aux besoins des habitants du village et des communes limitrophes, avec notamment une agence postale, une boulangerie-pâtisserie, un bar-tabac-presse, une maison médicale en projet et la vente de fruits et légumes. Au regard de sa situation, Rully la commune peut être considérée en tant que **bourg-relais au cœur d'un territoire rural. Le maintien des services de proximité est essentiel** à l'attractivité de la commune, et pourrait être développé.

- La commune n'a pas vocation à développer une zone d'activités économiques. Pour autant **l'économique du village repose sur quelques activités disséminées dans la trame bâtie** (artisanat, services, production lié à l'activité agricole). Les dispositions du futur PLU ont à en tenir compte des activités présentes et potentielles tout en veillant à préserver le caractère de la commune et en trouvant une corrélation appropriée avec la vie du village.

- L'**activité agricole est bien représentée sur la commune** avec de grandes superficies agricoles, de nombreux sièges d'exploitation en activité implantés dans la trame urbaine du village. **Les conditions du développement du secteur agricole et de nouvelles constructions nécessaire à l'activité sont à intégrer aux réflexions** au regard des enjeux paysagers et de préservation des milieux naturels (zone humide de la vallée de l'Aunette). Le projet communal devra également concilier la valorisation des anciens corps de ferme qui ne sont plus toujours adaptés aux nouvelles pratiques agricoles avec la pérennité de l'activité sur le territoire.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Laisser la possibilité aux activités artisanales, commerciales, agricoles ou de services, de se développer,** en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité, et que les conditions d'accès et de stationnement soient correctement gérées.

- **Délimiter de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation ou des secteurs à préserver de la construction, en tenant compte des besoins du milieu agricole** : maintien d'une bonne accessibilité aux champs, possibilité de construction de bâtiments nécessaires à l'activité, en veillant à une bonne articulation entre l'activité agricole d'une part, les sensibilités environnementales des lieux et l'insertion paysagère des constructions ou des installations, d'autre part. **Tenir compte des possibles besoins de reconversion de toute ou partie des sites accueillant actuellement un siège d'exploitation agricole**, par la mise en place de dispositions réglementaires adaptées.

Organiser et sécuriser la circulation en favorisant les modes de déplacement doux

Encourager les modes de circulation douces dans le périmètre aggloméré et vers l'extérieur du village, sécuriser les déplacements et anticiper le développement des réseaux à court et à long terme.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal est **traversé par la sur la RD1324 qui relie Senlis à Crépy-en-Valois et se situe à moins de 10mn de l'échangeur de l'autoroute A1** garantissant son intégration dans le territoire. Ces infrastructures routières, ainsi que la Ligne à Grande Vitesse (LGV) qui traverse le territoire à l'est, génèrent des périmètres de nuisances sonores dont l'impact sur le tissu bâti reste modéré.
- Le village se situe **au carrefour de deux départementales, la RD113 et la RD100 reliant Rully aux principaux pôles urbains du territoire**. Ces deux axes principaux forment la Grande Rue dans la partie aggloméré et comptent un trafic important au cœur de la trame urbaine du village. **La sécurisation des principaux carrefours (Grande Rue/Rue du Vignet et Rue de la Tannerie/Rue de Bouleux) pourrait être envisagée**, ce d'autant que cette portion de la Grande Rue concentre les deux polarités et principaux équipements et services du village. Le tissu bâti du hameau de Bray est quant à lui accessible depuis le territoire et le village, tout supportant un trafic plus modéré.
- Dans le tissu du village, **le réseau de voies secondaires pourrait être optimisé** pour permettre un meilleur maillage et améliorer les circulations. Suivant les secteurs à enjeu d'aménagement retenus, il convient de **s'interroger sur leur desserte depuis les rues existantes.**
- Les **parcs de stationnement existants répondent aux besoins**, en particulier au niveau du pôle mairie/école, mais **pourraient être optimisés pour répondre aux besoins des commerces et services** au carrefour de la rue du Bouleux et de la rue de la Tannerie.
- La commune est **desservie par la ligne de bus Crépy-en-Valois/Senlis** et est relativement éloignée de l'accès au train.
- On constate un enjeu d'amélioration des déplacements piétons et cycles entre les différentes polarités du village, en particulier pour le déplacements des élèves vers l'école. La **valorisation des cheminements ruraux existants** peut constituer une alternative aux déplacements motorisés, notamment entre le bourg de Rully, les secteurs résidentiels et Bray. Les sentes existantes autour du village constituent un tour de ville intéressant, de même que le chemin existant dans la vallée de l'Aunette est particulièrement emprunté. La chaussée Brunhaut constitue également un itinéraire de promenade à valoriser.
- Le **réseau d'eau potable répond aux besoins actuels à Rully et à Bray. L'assainissement collectif est prévu au village et deux nouvelles stations d'épuration sont prévues, une pour le village et une pour Bray dont la station est vétuste. Le réseau électrique pourrait nécessiter des renforcements à Bray et aux Maréchaux, rue de la Tannerie, ainsi qu'à Chamicy, aux Blé d'Or et au Vignet selon les secteurs à enjeux de d'aménagement retenus.** La couverture par les réseaux de télécommunications et le numérique est en cours, suivant le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- En lien avec le Conseil Départemental, engager une réflexion pour la **sécurisation de la traversée du village entre le pôle mairie/école et les commerces** situés au carrefour de la rue de Bouleux/rue de la Tannerie, en lien avec les possibles mutations des corps de ferme situés au cœur de la trame urbaine. Engager une réflexion sur la **requalification de l'espace public depuis la rue du château d'eau jusqu'à la place de l'église intégrant la problématique du stationnement, des circulations piétonnes et cycles, et de l'accès aux équipements et services.**

- **Dans le périmètre aggloméré, optimiser les conditions de stationnement** en valorisant les parcs existants (signalétique) et par une réglementation adaptée, au regard du taux de motorisation croissant des ménages, mais aussi de la volonté de sécuriser les déplacements piétons/vélos.

- **Veiller au maintien d'un bon niveau de desserte par le transport collectif** depuis la commune vers les villes voisines, mais aussi depuis les villages voisins vers la commune qui offrent des commerces, équipements et services de proximité à conforter.

- **Valoriser les liaisons douces existantes**, notamment le Tour de Ville et le cheminement de la vallée de l'Aunette. **Prévoir les cheminements doux entre les futurs secteurs à enjeux d'aménagement** et les polarités existantes. Ces cheminements participeront à la qualité du cadre de vie en constituant autant des lieux fonctionnels et assurant des trajets sécurisés (notamment pour les enfants) pour les déplacements vers les équipements, commerces ou services, que des itinéraires de promenade.

- **Veiller au maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable et au développement du réseau d'assainissement** d'ici 2019. **Maîtriser le développement des secteurs dont la capacité du réseau électrique est limitée**, en particulier à Bray. **Limiter les rejets directs des eaux pluviales** vers le réseau pluvial public. **Tenir compte de la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique** (SDTAN) de l'Oise en veillant notamment au renforcement de la desserte numérique de la commune (vers le très haut débit).

Un paysage de transition à gérer et une architecture locale à valoriser

Une gestion des paysages naturels et bâtis soucieuse du maintien de la biodiversité des milieux et visant à la préservation de la qualité du patrimoine bâti.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal s'inscrit dans un **paysage ouvert du plateau du Valois,** marqué par la **vallée de l'Aunette et la butte du mont Cornon**. Est posée **la question du traitement des franges urbaines** et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans le paysage.

- La **couverture végétale de la vallée de l'Aunette et du Mont Cornon est significative dans la lecture du paysage communal** et la gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes. Les éléments de végétation au sein de l'espace agricole jouent également un rôle important (bosquets dans les fonds, alignements d'arbres, arbres isolés...). Les jardins potagers et arborés des franges du tissu bâti du village participent pleinement à l'insertion du bâti au paysage. Des dispositions peuvent être envisagées pour **garantir la préservation de ces éléments de végétation.**

- Le village de Rully et le hameau de Bray sont dotés d'un **patrimoine bâti ancien et homogène,** caractérisé par son aspect minéral largement dominé par la pierre (moellons) du Valois. La commune compte plusieurs édifices déjà protégés au titre des Monuments Historiques et l'ouest du village se situe dans le site inscrit de la Vallée de la Nonette. Plusieurs façades, murs et murets présentent un fort intérêt patrimonial, ainsi que la perspective sur le Prieuré de Bray, tandis que le traitement des espaces publics, plus à dominante végétale, pourraient être optimisés. La valorisation du bâti ancien confirmera les richesses de la commune, contribuant à préserver l'image de Rully.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Mettre en place des principes d'aménagement** (choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) **visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions** en respectant autant que possible la configuration des lieux. **Requalifier notamment la frange bâtie du village à l'est** dans le cadre de l'aménagement du secteur à enjeu des Flachis et du Vignet. Le développement de Rully se faisant au sein d'espaces situés dans la trame bâtie conduit à **préserver les trames végétales** (jardins, alignements d'arbres, lisières forestières) entre l'espace bâti et l'espace agricole ou naturel.

- **Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements** notamment entre les bois de la vallée de l'Aunette et les bois plus ponctuels ayant un rôle paysager significatif dans l'espace agricole ou dans les trames urbanisées (bosquets, haies, arbres isolés, alignement, jardins).

- **Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs** en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions réhabilitées ou des nouvelles constructions situées dans les secteurs anciens de la commune, en traduisant la plaquette de recommandations architecturale de Rully.

Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

Une prise en compte rigoureuse des sensibilités environnementales, et la recherche d'économies d'énergie dans la construction tenant compte de la qualité architecturale du village.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le **Mont Cornon situé en limite avec Trumilly, à l'est du territoire communal, est inscrit en ZNIEFF** (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique. La vallée de l'Aunette est également le support d'une **continuité écologique**. La commune n'est par ailleurs pas directement concernée par un site Natura 2000.

- L**es zones humides avérées identifiées au SAGE dans la vallée de l'Aunette** constituent un espace de biodiversité à protéger. Par ailleurs, la **qualité de la ressource en eau potable doit être maintenue** en veillant à la pris en compte des points de captage à proximité de la vallée et du hameau de Bray.

- Le territoire communal est faiblement concerné par les risques naturels à prendre en compte, correspondant à la présence de talwegs pouvant entraîner des risques de coulées de boues et à un risque de remontées de nappes dans la vallée de l'Aunette. La gestion des eaux pluviales est aujourd'hui assurée depuis la création de deux bassins de rétention au niveau de la Ligne à Grande Vitesse (LGV), en amont du village.

- La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des **objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction** implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Tenir compte des secteurs à fortes sensibilités écologiques et paysagères au regard de l'usage des sols qui pourraient y être envisagé** (prendre en considération l'éventuel comblement de l'ancienne carrière sur le site du Mont Cornon) **ainsi que dans le choix des emprises à enjeux d'urbanisation,** afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et au maintien de la biodiversité à une échelle plus large. **La pérennité des boisements,** ainsi que les **choix de développement urbain confinés au bourg de Rully et limités sur le hameau de Bray** du fait de sa proximité des milieux naturels de la vallée de l'Aunette, répond à cet objectif écologique fort. Cette politique visant à limiter l'étalement urbain de Rully en concentrant son développement sur le bourg répond aux objectifs du Grenelle de l'Environnement sur la préservation des espaces naturels et agricoles, **sans porter atteinte aux continuités écologiques.**

- Compte tenu de la nécessité de préserver la ressource en eau, **protéger la zone humide avérée** identifiée au SAGE dans la vallée de l'Aunette, et éviter, réduire ou compenser l'impact éventuel du projet sur les milieux naturels. **Maîtriser notamment le développement du hameau de Bray,** situé au contact de la vallée et de ses zones humides avérées. **S'assurer de la bonne gestion des eaux usées** en étudiant les solutions les plus adaptées à la configuration du village. **Protéger la qualité de l'eau prélevée dans les forages** situés dans la vallée au nord-ouest de Bray, par un usage des sols adapté aux abords du captage.

- **Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement et veiller au bon entretien des aménagements de régulation des eaux de ruissellement,** d'une part au niveau de la ligne ferroviaire à grande vitesse (par RFF et la SNCF) où ont été créés des bassins de rétention des eaux en provenance du Mont Cornon, d'autre part à l'échelle du village (rue de Conce, rue de la Tannerie) et au nord du hameau de Bray où la convergence d'écoulements est observée. Tenir compte du risque de remontée de nappes, en particulier sur les secteurs constructibles en adaptant la réglementation pour les constructions à venir.

- **Établir une réglementation d'urbanisme qui autorise la réalisation d'aménagements tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction**, **tout en préservant la qualité architecturale du village** au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public et de ceux présentant un fort intérêt patrimonial, dans le respect du site inscrit de la vallée de la Nonette.

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

TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Date d'origine :

Mars 2019

2b

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

Schéma d'aménagement à l'horizon 2035 : ensemble du territoire

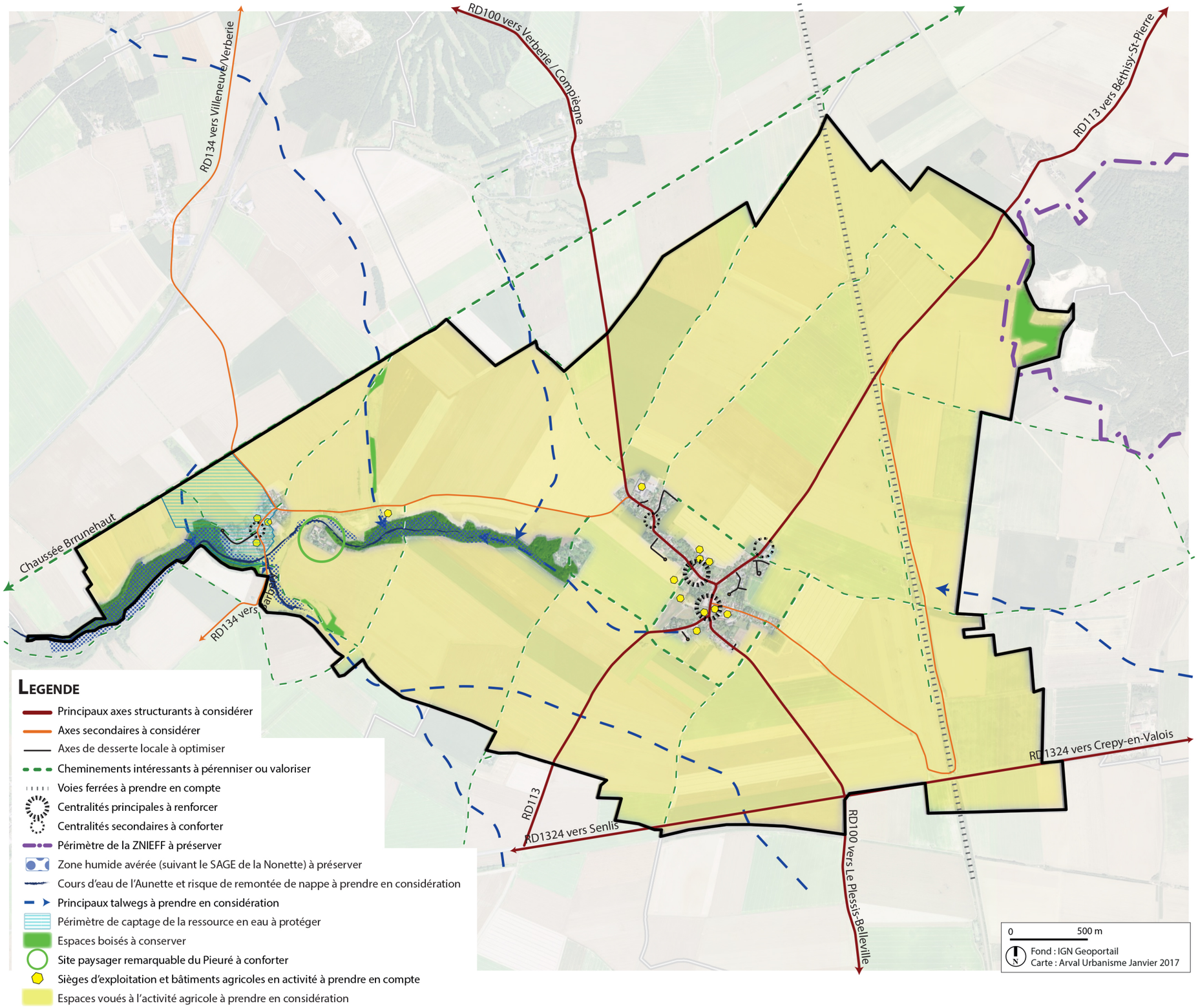
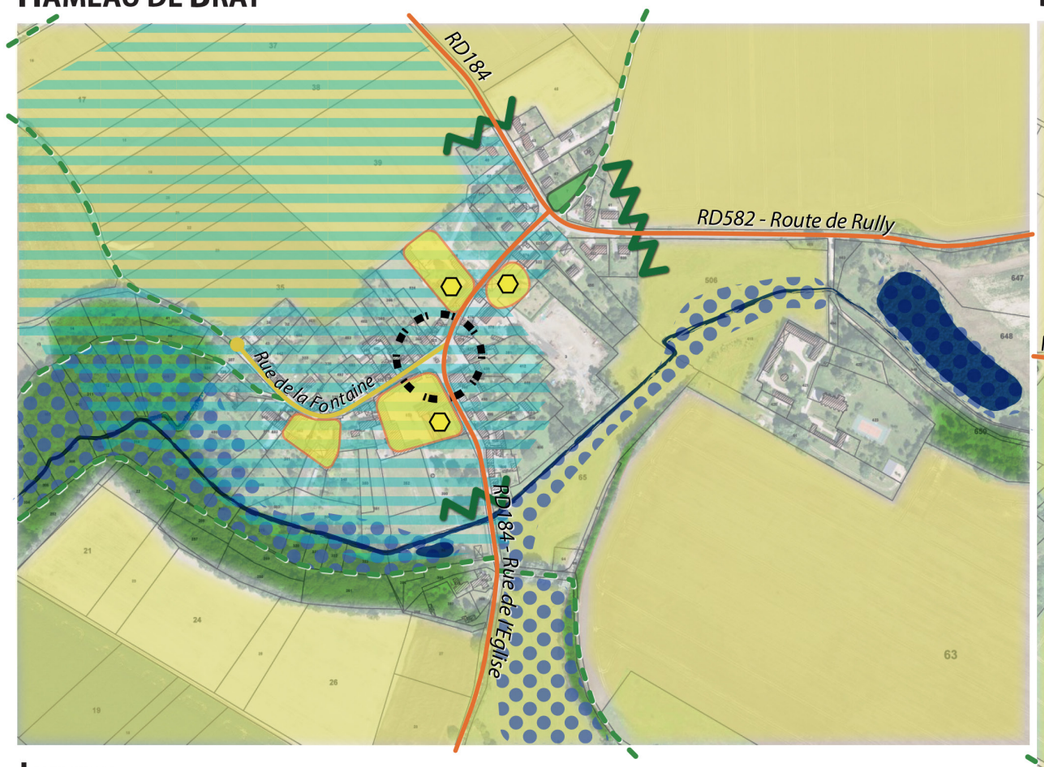


Schéma d'aménagement à l'horizon 2035 : secteurs agglomérés

Hameau de Bray



Bourg de Rully

Legende

- Principaux axes structurants à considérer
- Portion d'axe structurant à qualifier
- Axes secondaires à considérer
- Axes de desserte locale à optimiser
- Cheminements intéressants à pérenniser ou valoriser
- Centralités principales à renforcer
- Centralités secondaires à conforter
- Liaison à aménager
- Carrefours à sécuriser
- Services et commerces à pérenniser, en lien avec les polarités principales
- Équipements de sports et de loisirs à conforter
- Autres équipements publics à conforter
- Terrain aujourd'hui construit
- Dents creuses pouvant être bâties ou grandes propriétés à enjeu de division à encadrer
- Partie des corps de ferme, des bâtiments agricoles ou des anciens corps de ferme pouvant évoluer
- Secteurs à enjeux d'aménagement potentiel à interroger
- Principe de coupure d'urbanisation à maintenir et frange à traiter
- Cône de vue intéressant à prendre en compte
- Zone humide avérée (suivant le SAGE de la Nonette) à préserver
- Cours d'eau de l'Aunette et risque de remontée de nappe à prendre en considération
- Périmètre de captage de la ressource en eau à protéger
- Masses boisées à protéger
- Sièges d'exploitation et bâtiments agricoles en activité à prendre en compte
- Espaces voués à l'activité agricole à prendre en considération

0 — 250 m

N

Fond : IGN Geoportail
Carte : Arval Urbanisme
Février 2017