Enquête publique relative à la révision du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de RULLY (Oise)

Du 14 décembre 2019 au 13 janvier 2020
Commissaire enquêteur : Jackie TRANCART
Dossier N° E19000102 / 80

Partie 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE
ANNEXES

Partie 2 : CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

PARTIE 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE 3

A – Généralités 4
1 Procédure 4/6
2 Objet de l'enquête 6/7
3 Etude du dossier d'enquête 8

B - Organisation et déroulement de l'enquête *9*
1 Modalités de l'enquête 9
2 Information effective du public 9
3 Permanences 9
4 Démarches préalables 10
5 Les Personnes Publiques associées 10 à 19
6 Climat de l'enquête 19
7 Etude des observations et clôture de l'enquête 19

C – Analyse des Observations du public *20 à 41*

ANNEXES 42

Annexe 1 : Désignation du commissaire enquêteur 43
Annexe 2 : Arrêté A56A_2019 du 20 novembre 2019 44 à /45
Annexe 3 : Compte-rendu de la réunion du 5 novembre 2019 (Nicolas THIMONIER) 46 à 48
Annexe 3 : Procès verbal des observations 49 à 66

PARTIE 2 : CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PARTIE 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE

A - Généralités

1 - Procédure

Historique :

La commune de RULLY s'est dotée d'un premier Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 12 juillet 2012. Ce premier PLU a été élaboré sur la période de transition entre la première génération de PLU au contenu SRU (issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain) et les évolutions introduites par les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle de l'Environnement). Plus récemment la loi pour la loi pour **l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)** a de nouveau fait évoluer le contenu d'un PLU. Dans le même temps, le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de la vallée de la Nonette a été adopté et implique une prise en compte par le PLU.

La commune a donc émis le souhait de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2015. Cette procédure de révision permet de définir un nouveau projet communal et de revoir totalement le contenu réglementaire du document d'urbanisme. Par courrier en date du 6 septembre 2016, Monsieur le Préfet de l'Oise a porté à la connaissance de Monsieur le Maire les modalités d'association de l'Etat à la révision du PLU de RULLY, conformément aux termes de l'article L.132-10 du Code de l'Urbanisme.

Le 25 juin 2015, le Conseil Municipal de la commune de RULLY a décidé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), a défini et décidé les modalités de la concertation à mettre en œuvre :

- De prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal conformément aux dispositions de l'article L 123.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les objectifs poursuivis par la commune sont la mise en conformité avec la loi Grenelle II de l'Environnement et la modification des différents points énumérés ci-après :

- Plan des servitudes à modifier ;
- PADD : modifications des orientations Oaa et OAd et des « liaisons à créer »
- Règlement : nom des rues à corriger / se mettre en conformité avec le SAGE (zone naturelle à mettre en zone humide) / art. 15 et art. 16 / simplification et modification notamment de l'article 11 / insertion de ARC de DIERREY dans le plan / modification de la zone N / faire figurer la gestion des eaux pluviales etc. …
- La maîtrise de l'urbanisation autour du village
- La préservation de l'environnement
- La prise en compte des risques.

Les études nécessaires à la réalisation du document ont été confiées à l'agence d'urbanisme ARVAL de CREPY–EN- VALOIS (Oise) La Direction Départementale des Territoires a été chargée de suivre la révision du document en regard des enjeux portés par l'Etat.

La concertation a associé, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes publiques concernées dont les représentants de la profession agricole. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet de plusieurs réunions associant les services de l'Etat et les personnes publiques ayant demandées à être consultées, notamment en date du 7 novembre 2016, du 14 décembre 2016 et du 5 avril 2018.

Dès sa réception en mairie, le Porter à Connaissance du Préfet a été mis à disposition des habitants et un registre permettant de recueillir les observations des administrés a été ouvert en mairie dès le début des études (printemps 2016). Une note d'informations à la population sur la procédure de révision du PLU a été diffusée dans tous les foyers au second semestre 2016.

A partir de début 2017, le rapport de diagnostic contenant l'état initial de l'environnement est devenu consultable en mairie, puis sur le site internet de la commune. Le 22 février 2017, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

En mai 2017, une information municipale (lettre d'informations municipales de 4 pages) sur le PADD a été diffusée à l'ensemble des ménages de la commune, en précisant que le rapport de diagnostic et le PADD (pièce 2 du dossier PLU) étaient à la disposition des administrés en mairie, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé en rappelant qu'un registre de concertation public était ouvert en mairie.

Du printemps 2016 jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé le 7 mars 2019, ce registre destiné à recueillir les observations des habitants est resté ouvert en mairie.

Après son arrêt par délibération du conseil municipal, le projet de PLU révisé est d'abord transmis à l'ensemble des personnes publiques à consulter et ensuite soumis à enquête publique. Le projet est alors ajusté pour prendre en considération les remarques émises lors de la consultation des services et lors de l'enquête publique. Le projet de PLU révisé est finalement approuvé par délibération du conseil municipal. Il est tenu à la disposition du public.

Conformément à l'article l 123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Préfet du département de l'Oise ;
- aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental de l'Oise ;
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture ;
- au Président du Syndicat mixte des transports collectifs de l'Oise ;
- au Président de l'Etablissement Public chargé soit du S.C.O.T auquel la commune appartient, soit au S.C.O.T si la commune est limitrophe d'un S.C.O.T sans appartenir elle-même à un autre S.C.O.T;
- au Président de l'organisme de gestion du P.N.R.
- aux Maires des communes limitrophes.

Ceux-ci seront également associés à la procédure.

Conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération a fait l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

L'ensemble des études ont été menées depuis 2016. Les Personnes Publiques Associées (PPA) à l'élaboration du PLU ont été invitées à l'ensemble des réunions de travail avec la commission d'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a été débattu par le Conseil Municipal en date du 22 février 2017.

L'ensemble des pièces ont été mises à la disposition du public en mairie aux horaires habituels de permanence, au fur et à mesure de leur réalisation. Elles ont été accompagnées d'un registre de concertation permettant au public de formuler ses remarques et observations sur le projet de PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de révision du PLU a été présenté aux habitants dans le cadre d'une lettre d'informations municipales spéciales (mai 2017) de 4

pages distribuée dans les boîtes aux lettres. Elle a également permis de répondre à l'ensemble des questions des habitants concernant le projet de révision du PLU.

Le projet de révision du PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 7 mars 2019.Il a été adressé pour avis aux Services de l'Etat, aux Personnes Publiques associées, à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF), aux Communes Limitrophes et aux Etablissements Publiques de Coopération Intercommunale ayant demandé à être consultés. Les observations formulées (en particulier sur le registre de concertation ouvert en Mairie de RULLY) ne sont pas défavorables au projet.

Le PLU est un document juridique qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais son objet est également d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune. Selon l'article L.110-1 du code de l'environnement, le développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Conformément aux dispositions de l'article L153-19 du Code de l'Urbanisme, par lettre enregistrée le 7 juin 2019, Monsieur PLASMANS, Maire de la commune de RULLY a demandé au Tribunal Administratif d'Amiens la désignation d'un Commissaire Enquêteur (CE) pour une enquête publique portant sur le projet d'élaboration du PLU de la commune.

Par décision du 20 juin 2019, le Tribunal Administratif d'Amiens a désigné Monsieur Jackie TRANCART comme Commissaire Enquêteur pour le dossier N°E19000102 / 80 ; «Révision du PLU de la commune de RULLY».

Après concertation avec Monsieur PLASMANS, il a été convenu de la tenue de 3 permanences de 2 heures 30 chacune dont une un samedi matin.

Par Arrêté A56A_2019, du 20 novembre 2019, Monsieur PLASMANS, Maire de la commune de RULLY a ordonné l'ouverture de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14 décembre 2019 au 13 janvier 2020 inclus pour une durée de 31 jours consécutifs.

2 – Objet de l'enquête

Conformément à la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui est destiné à organiser et à clarifier l'évolution de l'urbanisation de la commune ; il est opposable aux tiers. Le PLU comprend, notamment, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement du territoire retenues par la commune, ainsi que la carte de zonage de la commune et le règlement de chaque zone.

La Loi du 12 juillet 1983 prévoit que les opérations de planification urbaine, considérées comme affectant nécessairement l'environnement, doivent être soumises à la procédure de l'enquête publique (enquête de type « Bouchardeau »).

La procédure « d'enquête publique » a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions, préalablement à certaines décisions, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

RULLY, commune de 730 habitants (INSEE 2013), se situe dans le département de l'Oise. Elle est rattachée à la Communauté de Communes Cœur Sud Oise (CCCSO) crée le 1er janvier 2010 et sera rattachée à la future intercommunalité issue du regroupement de la CCCSO et de la Communauté de

Communes des 3 Forêts au 1er janvier 2017. A ce jour aucun Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) n'a été élaboré à l'échelle de la Communauté de communes. La commune de RULLY se situe au cœur de la moitié Est du département de l'Oise. Elle fait partie de l'arrondissement de SENLIS et du canton de PONT-SAINTE-MAXENCE. La commune est située à une soixantaine de kilomètres de PARIS et à 35 kms du pôle d'emploi de ROISSY-CHARLES DE GAULLE.

Le PLU permettra à la collectivité de définir les grands objectifs pour son développement et de règlementer la constructibilité et la construction sur son territoire. Ce document intégrera également les dispositions législatives apportées notamment par les citées ci-avant.

Les orientations générales du PADD

Les caractéristiques les plus importantes de la révision du projet de PLU découlent des objectifs définis par la Municipalité qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de grands axes :

- Accueillir les nouveaux habitants à un rythme maitrisé pour relancer la croissance démographique et conforter le rôle de commune relais exercé par RULLY.
- 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.
- 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
- Offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement et permettre le développement d'activités de type artisanales, commerciales ou de services.
- 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.
- 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.
- 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.

Ils sont également explicités dans le RAPPORT DE PRESENTATION.

3 – Etude du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique « Plan Local d'Urbanisme » a été réalisé par Mr. Nicolas THIMONIER du cabinet ARVAL de CREPY-EN-VALOIS (60).

Un dossier « papier » a était mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en Mairie de RULLY, de plus ce dossier était consultable sur le site internet, comme mentionné sur l'Arrêté : https://www.oise.gouv.fr/Publications/Publications-legales/Enquetes-publiques/2019/20-10-2019- Avis-d-enquete-publique-Commune-de-Rully

Le projet de révision du PLU de RULLY se compose de :

♣ Actes administratifs

♣ Rapport de présentation;

♣ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui fixe les grandes orientations et les objectifs qui guideront l'évolution de RULLY.

♣ Les pièces règlementaires, qui sont la traduction des orientations et objectifs fixés dans le PADD :
- Le plan de zonage, qui découpe l'ensemble du territoire en zones, en fonction de leurs spécificités,
- Le règlement écrit, qui fixe pour chacune des zones des règles de construction et d'occupation du sol,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

♣ Documents réglementaires
- Les plans de zonage (1/5000ème et 1/2000ème), qui découpent l'ensemble du territoire en zones, en fonction de leurs spécificités,
- Le règlement écrit, qui fixe pour chacune des zones des règles de construction et d'occupation du sol,
Emplacements réservés

♣ Annexes sanitaires

♣ Annexes informations jugées utiles

♣ Annexes nuisances acoustiques

♣ Partie 9 (9a/9b) : Avis des Personnes Publiques consultées et réponses proposées

Le dossier est complet et bien structuré.

B – Organisation et déroulement de l'enquête

1 - Modalités de l'enquête

Le registre d'enquête a été établi, côté et paraphé par le commissaire enquêteur le samedi 14 décembre 2019.

L'enquête s'est déroulée pendant un durée de trente un jours consécutifs, du samedi 14 décembre 2019 au lundi 13 janvier 2020 inclus, période durant laquelle les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête de vingt feuillets non mobiles, côtés et paraphés par moi-même, ont été mis à la disposition du public à la mairie de RULLY aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- Les lundis, mercredis et vendredis de 15h30 à 18h30

Le public a pu consigner librement ses observations éventuelles sur le registre ouvert à cet effet ou me les adresser par écrit ou encore par mél à l'adresse « e.p.revisionplurully@gmail.com » pour être annexés au dit registre.

2 - Information effective du public

L'information a été très largement diffusée :

- Avis d'enquête publique ;
- Dossier d'enquête et avis des Personnes Publiques Associées téléchargeables via le lien mentionné dans l'Avis d'enquête ;
- Affichage de l'arrêté en mairie.

Le pétitionnaire a également procédé à l'information du public par voie de presse, par insertion, dans deux journaux locaux, d'un avis conforme à la réglementation, sous la rubrique « annonces légales » et ce, en respectant les délais prescrits : une première parution quinze jours avant le début de l'enquête et une deuxième parution de rappel dans les huit premiers jours de l'enquête.

Ces journaux sont :

- « LE PARISIEN », parutions du 25 novembre 2019 et du 18 décembre 2019 ;
- « Le COURRIER PICARD », parutions du 25 novembre 2019 et du 18 décembre2019

Avant le début et pendant toute la durée de l'enquête, l'arrêté est resté affiché en mairie, comme je l'ai constaté à chacune de mes visites.

3 - Permanences

Je me suis tenu à la disposition du public à la mairie de RULLY, les :

- Samedi 14 décembre 2019 de 9h00 à 11h30
- Lundi 23 décembre 2019 de 16h00 à 18h30
- Lundi 13 janvier 2020 de 15h30 à 20h00

4 - Démarches préalables

Le 9 septembre 2019, j'ai effectué une première rencontre avec Monsieur PLASMANS, Maire de la commune de RULLY, et Madame TORDEUR, adjointe à l'Urbanisme, afin de recevoir et de prendre connaissance du dossier, et fixer les dates d'enquête et permanences

Après concertation avec Monsieur PLASMANS et Madame TORDEUR, il a été convenu de la tenue de 3 permanences de 2 h30 chacune dont une un samedi matin.

Le samedi 14 décembre 2019, j'ai effectué une reconnaissance plus approfondie de certaines zones et de l'ensemble du village.

5 - Les Personnes Publiques associées

a- Consultations des services de l'Etat et des Personnes Publiques consultées :

Dans le cadre de la procédure de la révision du PLU, le projet doit être arrêté par le conseil municipal et soumis à l'avis de PPA.

Conformément à l'article L 153-16 et L.153-17du Code de l'Urbanisme, la commission d'urbanisme a adressé, au 1er semestre 2019, le dossier aux Services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées.

b- Avis résultant des consultations :

Avis défavorables :

- Courrier de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces naturels ; Agricoles et Forestiers, CDPENAF -> Décision du 6 septembre 2019 avec **avis défavorable pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU au nord-ouest du village.**
- Courrier de la Chambre d'Agriculture de l'Oise -> Décision du 9 octobre 2019 avec **avis défavorable pour nécessité de réduire les zones à urbaniser et de limiter la consommation d'espace projetée, de densifier les espaces dévolus à une urbanisation future.**
- Courrier de la DDT, Service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'énergie, du 29 mai 2019, -> **Avis défavorable pour le scénario démographique très ambitieux avec pour conséquence une consommation excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers.**
-

Avis favorables :

- Courrier de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces naturels ; Agricoles et Forestiers, CDPENAF -> Décision du 6 septembre 2019 avec **avis favorable pour le projet d'ouverture de la zone 1AU au lieu-dit Les Flâchis;**
- Courrier de la DDT, Service foncier, aménagement rural, et urbanisme et de l'énergie, du 14 octobre 2019 -> **Avis favorable avec remarques;**
- Courrier du Syndicat interdépartemental du SAGE de la Nonette du 23 août 2019.

Une réunion avec les Services de l'Etat et la Chambre d'Agriculture s'est tenue le 5 novembre 2019, afin d'étudier des ajustements possibles au contenu du projet du PLU révisé suite aux différents avis défavorables émis. Le compte- rendu de cette réunion figure en ANNEXE 3. A l'issue de cette réunion et au regard des échanges tenus, il a été décidé de poursuivre la procédure de révision du PLU en lançant l'enquête publique.

c- Analyse des remarques des services de l'Etat sur le dossier P.L.U. arrêté :

ANALYSE DES REMARQUES DES SERVICES DE L'ETAT SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

Décision préfectorale au titre des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme

Décision préfectorale	Réponses proposées en groupe de travail
1) **Avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU au lieu-dit Les Flâchis.** 2) **Avis défavorable à l'ouverture à l'urbanisation de zone 1AU au nord-ouest du village (parcelles cadastrales n°576, n°577, n°925, n°930 et n°1003), considérant une densité de logements trop faible** (12 logements à l'hectare en secteur doté d'un assainissement collectif).	La zone 1AU au lieu-dit « Les Flâchis » (parcelles 46 à 50, 54 à 58, 65, 69 et une partie de la parcelle 75) est donc maintenue en zone 1AU au PLU révisé. Les terrains en question correspondent en réalité à des parties d'unités foncières déjà urbanisées (parcelle 995, parcelles 998 à 1002 ; parcelles 578, 579, 590). Il s'agit actuellement de jardins attachés à ces propriétés bâties, en milieu urbain. Ces terrains jouxtent la centralité du village récemment confortée avec l'aménagement de la cour du clos des maréchaux (installation d'une maison médicale, d'un équipement public) en face de la mairie et de l'école. L'aménagement envisagé ici (voir les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce n°3 du dossier PLU) vise à renforcer le cœur de village, en prévoyant du stationnement sur l'arrière de la maison médicale et en autorisant la création de nouveaux logements à proximité du centre. Il ne s'agit pas d'une nouvelle zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, mais d'une vaste dent creuse dans la trame urbaine constituée du village dont l'optimisation foncière est recherchée dans la logique de modérer, par ailleurs, la consommation des espaces agricoles ou naturels (ces terrains ne sont ni à usage agricole, ni un espace naturel). Leur inscription en zone à urbaniser (AU) a été proposé justement pour aller dans le sens de cette optimisation en proposant des principes d'aménagement profitable à la centralité de la commune, tout en demandant à l'aménageur de participer à l'équipement de la zone. Cela ne semble pas avoir été compris dans le traitement de la demande de dérogation préfectorale qui considère cette zone comme une urbanisation nouvelle. Il est donc **proposé d'inscrire ces terrains en zone UA au même titre que le reste des unités foncières auxquelles ils appartiennent, tout en maintenant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), considérant en conséquence que ce classement ne nécessite pas de demande de dérogation préfectorale ; la décision prise, par ailleurs, n'est donc plus opposable.**

Une réunion avec les Services de l'État et la Chambre d'Agriculture s'est tenue le 5 novembre 2019, afin d'étudier des ajustements possibles au contenu du projet de PLU révisé suite aux avis défavorables émis. Le compte-rendu de cette réunion figure ci-après. À l'issue de la réunion et au regard des échanges tenus, il a été décidé de poursuivre la procédure de révision du PLU en lançant l'enquête publique.

Avis CDPENAF

Avis de la CDPENAF	Réponses proposées en groupe de travail
1) **Avis défavorable concernant les STECAL Nj.** Il est demandé d'agrandir la zone urbaine sur ces emprises de jardin pour permettre les équipements liés à l'activité de jardinage ou encore les installations de loisirs (type piscine), le reste de la zone devra être reclassé en zone agricole (A) ou naturelle (N).	Il est rappelé que l'avis de la CDPENAF à ce sujet n'est qu'un avis simple, ne remettant en cause la suite de la procédure. Le secteur Nj délimité sur les franges des parties urbanisées de la commune ne correspondent ni à des emprises agricoles, ni à de la zone naturelle au sens où elle est définie par le code de l'urbanisme. Il s'agit véritablement de jardins attachés à des propriétés bâties (le plus souvent par une habitation). La décision de la CDPENAF conduit donc à intégrer l'ensemble de ces terrains ou parties de terrain en zone urbaine, ce qui est contraire au principe par ailleurs avancé de la CDPENAF d'une consommation excessive des espaces peu ou non bâti. Il est donc **proposé de maintenir les secteurs Nj délimités et la réglementation qui les accompagnent**.
2) **Avis défavorable concernant les extensions et annexes en zone agricole (A) et en zone naturelle (N).** Il est demandé d'imposer au règlement une superficie maximale d'emprise au sol et des distances maximales pour la construction d'annexes isolées (comprises entre 10 et 30 mètres du bâti existant).	Il est rappelé que l'avis de la CDPENAF à ce sujet n'est qu'un avis simple, ne remettant en cause la suite de la procédure. Le règlement de la zone A précise que les constructions annexes aux habitations autorisées en zone A seront nécessairement implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme (sachant qu'aujourd'hui aucune construction à usage d'habitation n'existe dans la zone agricole), ce qui paraît adapté au contexte des corps de ferme, souvent délimités par le bâti existant, répondant donc à l'attente de la CDPENAF, sans enfermer la règle dans une distance métrique qui pourrait poser problème au moment de la réalisation d'un projet. De même dans la zone naturelle, les seules propriétés concernées par la règle sont celles situées au sud du hameau de Bray, pour lesquelles les limites de propriété suffisent à définir l'emprise dans laquelle l'annexe limitée à 30 m2 d'emprise au sol ou l'abri de jardin limité à 12 m2 d'emprise au sol pourra s'implanter. Il est donc **proposé de ne pas apporter de modification au règlement du PLU**.
3) et 4) **Avis défavorable concernant l'élaboration du PLU aux motifs d'une consommation excessive d'espaces agricoles et une densité trop faible sur les zones 1AU (en particulier la zone 1AU au nord-ouest), et une consommation excessive d'espaces agricoles par les zones 2AU qui pourrait être réduite en privilégiant la densité des zones 1AU.**	Il est rappelé que l'avis de la CDPENAF à ce sujet n'est qu'un avis simple, ne remettant en cause la suite de la procédure. Il est proposé de reprendre ici la même réponse que celle déjà apportée à la décision préfectorale ne pas accorder de dérogation à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU nord-ouest (voir point 2) page précédente). Les terrains inscrits en secteur 1AU près du centre bourg sont reclassés en zone UA, considérant qu'ils sont déjà urbanisés du fait qu'ils appartiennent à une unité foncière déjà bâtie. Concernant la densité du bâti, il est rappelé qu'aucune règle de densité du bâti ne s'applique sur la commune de Rully puisqu'à ce jour aucun SCOT (qui pourrait contenir ce type d'orientation) n'est applicable sur le secteur et que le code de l'urbanisme ne prévoit aucune disposition à ce sujet. La commune est donc libre de définir la densité du bâti qui lui paraît adapté au contexte local en précisant que l'Architecte des Bâtiments de France, rencontré durant la phase « études », a clairement demandé de limiter le nombre de constructions et leur gabarit (voir également le contenu de son avis annexé à l'avis des Services de l'État sur le projet de PLU révisé), et à prévoir un traitement paysager conséquent dans les emprises nouvellement aménagées. Cela impacte directement la densité visée faisant, qu'en conséquence, la délimitation des zones 2AU est justifiée pour traduire les orientations quantitatives du projet communal. Il est donc **proposé de ne pas apporter de modification au dossier PLU**.

En date du 9 octobre 2019, avis défavorable sur le projet de révision du P.L.U. arrêté.

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées par la commune
1) Le scénario démographique est très ambitieux au regard des évolutions communale et intercommunale. Il a pour conséquence une consommation excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers. En effet, il implique une consommation de la surface de terres agricoles trop importante sur les zones à urbaniser au regard du contexte national de sobriété foncière (article L101-2 du code de l'urbanisme) ainsi que de l'objectif « zéro-artificialisation nette » fixé par le Gouvernement. Il conviendrait d'approfondir l'analyse des dents creuses et d'étudier la possibilité d'une densité d'environ 18 logements à l'hectare. Pour la zone 1AU de la grande rue, se pose la question de son accessibilité. RÉSERVE N°1.	La justification des objectifs chiffrés proposés au projet communal (voir pages 67 à 68) montre bien que le secteur est attractive (à titre d'exemple, la commune voisine de Fresnoy-le-Luat a accueilli plus de 30 logements entre 2016 et 2019 dans les zones urbaines de son PLU), même si sur la commune, la croissance de population stage entre 2006 et 2016, en raison notamment d'un fort desserrement des ménages (baisse du nombre d'occupants dans les logements existants passé de 2,8 à 2,6). C'est ***essentiellement la faiblesse de la mise sur le marché de terrains disponibles en zone urbaine du PLU existant, et les difficultés rencontrées*** (notamment au regard des blocages fonciers de certains propriétaires) ***pour réaliser une opération d'aménagement sur la zone 1AUh « Les Flâchis » délimitée au PLU*** approuvé en 2012, ***qui expliquent l'absence de croissance de la population sur la période récente***. Partir d'un constat statistique peu favorable, pour fixer des perspectives de développement à l'horizon 10 à 15 ans, condamnerait la commune à n'envisager qu'une croissance faible alors même que la demande en logements existe mais qu'elle n'a pas pu être satisfaite correctement sur ces 10 dernières années principalement en raison de la forte rétention foncière constatée sur la commune. À ce titre, la ***suggestion des services de l'Etat de ne retenir qu'un taux de croissance annuel moyen autour de 0,8% en ne rendant possible qu'une hypothétique réalisation de nouveaux logements uniquement sur la base de la cinquantaine de logements possibles dans la trame urbaine déjà constituée, ne pourrait aboutir qu'à la poursuite de la stagnation, voire de la baisse du nombre d'habitants sur la commune*** (considérant que la rétention foncière constatée depuis plusieurs décennies continuera d'être observée). Il convient de rappeler que ***Rully est une commune plutôt bien dotée en équipements*** (école et services périscolaires, terrains et salle de sports, agence postale, assainissement collectif neuf) ***et en services*** (maison médicale, quelques commerces de proximité) au rayonnement intercommunal, limitant les déplacements des habitants du secteur jusqu'aux villes de Senlis ou de Crépy-en-Valois. Ce rôle de bourg relais a besoin d'être conforté par une politique d'accueil de nouveaux habitants et donc de nouveaux logements, au risque de voir se fragiliser ces équipements et ces services de proximité, impliquant donc une augmentation des déplacements du quotidien pour accéder aux villes voisines. Le ***potentiel de logements dans les dents creuses et par mutation de constructions existantes dans la trame urbaine déjà constituée est clairement développé en page 56 du rapport de présentation***, une analyse des superficies n'apporterait rien de plus au diagnostic établi, chaque propriétaire étant libre de vendre (ou pas d'ailleurs, ce qui est plutôt le cas à Rully) son terrain, la somme de ces terrains ne constituant pas une (ou plusieurs) enveloppe contiguë rendant possible une opération d'ensemble imposée par les dispositions du PLU révisé. La ***densité de 18 logements/ha avancée par les services de l'État ne repose sur aucune disposition du code de l'urbanisme et est confrontée à Rully, à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur les nouvelles opérations d'urbanisation*** imposant des emprises paysagères importantes (voir avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine en date du 2 septembre 2009 annexé à l'avis du Préfet), ce qui limite en conséquence la densité du bâti. Pour exemple, le secteur des Flâchis faisant actuellement l'objet d'un projet de permis d'aménager déposé sur la base du PLU de 2012 compte une trentaine de logements sur une superficie brute de 2,37 ha, ramenée à moins de 2 ha en retirant les espaces paysagés demandés par l'ABF, et à environ 1,6 ha en retirant les emprises vouées à la voirie et au stationnement (environ 20% des 2 ha aménageables), soit une densité nette de 18 logements à l'hectare. Il convient de préciser que ***les zones 2AUh ne sont pas ouvertes à l'urbanisation (voir texte des Orientations d'Aménagement et de Programmation), contrairement à ce qui pourrait être interprété des explications détaillées dans l'avis du Préfet***. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones qui pourrait être envisagée ultérieurement par la commune par modification du PLU, sera bien soumise à une demande de dérogation préfectorale au titre des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme en l'absence de SCOT approuvé sur le territoire. Dès lors, les services de l'État pourraient s'y opposer s'il s'avérerait que cela n'est pas suffisamment justifié au regard de la consommation d'espaces engendrée. Dans l'hypothèse où un SCOT sera approuvé d'ici là, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra être compatible avec les orientations du SCOT, elles-mêmes validées par les services de l'État. ***Dans l'immédiat, ces emprises resteront à usage agricole en signalant que les exploitants agricoles concernés en sont bien informés*** puisqu'ils ont directement participé aux réunions de travail sur le projet de PLU révisé ***et sont favorables à ce qui est proposé au plan***. Il peut être rappelé ici que l'autorité environnementale n'a pas considéré, dans sa décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale stratégique le projet de PLU révisé, que celui-ci engendrait une consommation d'espaces excessive. Enfin, ***concernant la zone 1AU de la grande rue (près du château d'eau) sa desserte est possible depuis la rue du Château d'eau (voie publique communale)*** comme cela est clairement indiqué dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du dossier PLU). La question de son accessibilité ne se pose donc pas, en précisant que cette emprise n'est ni à usage agricole, ni à usage naturel au sens du code de l'urbanisme (elle est à considérer comme une vaste « dent creuse » en zone urbaine au potentiel foncier à optimiser allant dans le sens de ce qui attendu des services de l'État). Il est donc proposé de l'inscrire en zone UA au lieu de zone 1AU, considérant qu'il s'agit d'un secteur déjà intégré à la trame urbanisée du village en constituant des jardins attenants à des propriétés déjà bâties inscrites en zone urbaine au PLU.

En date du 9 octobre 2019, avis défavorable sur le projet de révision du P.L.U. arrêté.

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées par la commune
1) Le scénario démographique est très ambitieux au regard des évolutions communale et intercommunale. Il a pour conséquence une consommation excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers. En effet, il implique une consommation de la surface de terres agricoles trop importante sur les zones à urbaniser au regard du contexte national de sobriété foncière (article L101-2 du code de l'urbanisme) ainsi que de l'objectif « zéro-artificialisation nette » fixé par le Gouvernement. Il conviendrait d'approfondir l'analyse des dents creuses et d'étudier la possibilité d'une densité d'environ 18 logements à l'hectare. Pour la zone 1AU de la grande rue, se pose la question de son accessibilité. RÉSERVE N°1.	La justification des objectifs chiffrés proposés au projet communal (voir pages 67 à 68) montre bien que le secteur est attractive (à titre d'exemple, la commune voisine de Fresnoy-le-Luat a accueilli plus de 30 logements entre 2016 et 2019 dans les zones urbaines de son PLU), même si sur la commune, la croissance de population stage entre 2006 et 2016, en raison notamment d'un fort desserrement des ménages (baisse du nombre d'occupants dans les logements existants passé de 2,8 à 2,6). C'est ***essentiellement la faiblesse de la mise sur le marché de terrains disponibles en zone urbaine du PLU existant, et les difficultés rencontrées*** (notamment au regard des blocages fonciers de certains propriétaires) ***pour réaliser une opération d'aménagement sur la zone 1AUh « Les Flâchis » délimitée au PLU*** approuvé en 2012, ***qui expliquent l'absence de croissance de la population sur la période récente***. Partir d'un constat statistique peu favorable, pour fixer des perspectives de développement à l'horizon 10 à 15 ans, condamnerait la commune à n'envisager qu'une croissance faible alors même que la demande en logements existe mais qu'elle n'a pas pu être satisfaite correctement sur ces 10 dernières années principalement en raison de la forte rétention foncière constatée sur la commune. À ce titre, la ***suggestion des services de l'Etat de ne retenir qu'un taux de croissance annuel moyen autour de 0,8% en ne rendant possible qu'une hypothétique réalisation de nouveaux logements uniquement sur la base de la cinquantaine de logements possibles dans la trame urbaine déjà constituée, ne pourrait aboutir qu'à la poursuite de la stagnation, voire de la baisse du nombre d'habitants sur la commune*** (considérant que la rétention foncière constatée depuis plusieurs décennies continuera d'être observée). Il convient de rappeler que ***Rully est une commune plutôt bien dotée en équipements*** (école et services périscolaires, terrains et salle de sports, agence postale, assainissement collectif neuf) ***et en services*** (maison médicale, quelques commerces de proximité) au rayonnement intercommunal, limitant les déplacements des habitants du secteur jusqu'aux villes de Senlis ou de Crépy-en-Valois. Ce rôle de bourg relais a besoin d'être conforté par une politique d'accueil de nouveaux habitants et donc de nouveaux logements, au risque de voir se fragiliser ces équipements et ces services de proximité, impliquant donc une augmentation des déplacements du quotidien pour accéder aux villes voisines. Le ***potentiel de logements dans les dents creuses et par mutation de constructions existantes dans la trame urbaine déjà constituée est clairement développé en page 56 du rapport de présentation***, une analyse des superficies n'apporterait rien de plus au diagnostic établi, chaque propriétaire étant libre de vendre (ou pas d'ailleurs, ce qui est plutôt le cas à Rully) son terrain, la somme de ces terrains ne constituant pas une (ou plusieurs) enveloppe contiguë rendant possible une opération d'ensemble imposée par les dispositions du PLU révisé. La ***densité de 18 logements/ha avancée par les services de l'État ne repose sur aucune disposition du code de l'urbanisme et est confrontée à Rully, à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur les nouvelles opérations d'urbanisation*** imposant des emprises paysagères importantes (voir avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine en date du 2 septembre 2009 annexé à l'avis du Préfet), ce qui limite en conséquence la densité du bâti. Pour exemple, le secteur des Flâchis faisant actuellement l'objet d'un projet de permis d'aménager déposé sur la base du PLU de 2012 compte une trentaine de logements sur une superficie brute de 2,37 ha, ramenée à moins de 2 ha en retirant les espaces paysagés demandés par l'ABF, et à environ 1,6 ha en retirant les emprises vouées à la voirie et au stationnement (environ 20% des 2 ha aménageables), soit une densité nette de 18 logements à l'hectare. Il convient de préciser que ***les zones 2AUh ne sont pas ouvertes à l'urbanisation (voir texte des Orientations d'Aménagement et de Programmation), contrairement à ce qui pourrait être interprété des explications détaillées dans l'avis du Préfet***. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones qui pourrait être envisagée ultérieurement par la commune par modification du PLU, sera bien soumise à une demande de dérogation préfectorale au titre des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme en l'absence de SCOT approuvé sur le territoire. Dès lors, les services de l'État pourraient s'y opposer s'il s'avérerait que cela n'est pas suffisamment justifié au regard de la consommation d'espaces engendrée. Dans l'hypothèse où un SCOT sera approuvé d'ici là, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra être compatible avec les orientations du SCOT, elles-mêmes validées par les services de l'État. ***Dans l'immédiat, ces emprises resteront à usage agricole en signalant que les exploitants agricoles concernés en sont bien informés*** puisqu'ils ont directement participé aux réunions de travail sur le projet de PLU révisé ***et sont favorables à ce qui est proposé au plan***. Il peut être rappelé ici que l'autorité environnementale n'a pas considéré, dans sa décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale stratégique le projet de PLU révisé, que celui-ci engendrait une consommation d'espaces excessive. Enfin, ***concernant la zone 1AU de la grande rue (près du château d'eau) sa desserte est possible depuis la rue du Château d'eau (voie publique communale)*** comme cela est clairement indiqué dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du dossier PLU). La question de son accessibilité ne se pose donc pas, en précisant que cette emprise n'est ni à usage agricole, ni à usage naturel au sens du code de l'urbanisme (elle est à considérer comme une vaste « dent creuse » en zone urbaine au potentiel foncier à optimiser allant dans le sens de ce qui attendu des services de l'État). Il est donc proposé de l'inscrire en zone UA au lieu de zone 1AU, considérant qu'il s'agit d'un secteur déjà intégré à la trame urbanisée du village en constituant des jardins attenants à des propriétés déjà bâties inscrites en zone urbaine au PLU.

Remarques annexes des services de l'Etat	Réponses proposées par la commune
4) Les remarques suivantes ***n'entraînent pas d'ajustements*** :	Rapport de présentation : - Il est indiqué en pages 81 et 82 des orientations en matière de gestion de la circulation sur le réseau viaire (principaux axes de la commune). Le PLU n'est pas un document en mesure d'apporter concrètement des solutions à ce sujet, qui relèvent davantage d'une étude spécifique pouvant se traduire par des aménagements sur l'espace public ou encore sur la mise en place d'un plan de circulations. - Les renforcements à prévoir du réseau électrique en lien avec les perspectives de développement de la commune sont évoqués en page 68 du rapport de présentation en signalant notamment que le projet d'urbanisation du secteur 1AUh « Les Flâchis » permettra notamment de prévoir le renforcement électrique de cette partie du bourg, en faisant participer l'aménageur. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : - Les dispositions prévus sur les OAP « Les Flâchis » et les OAP « Le Vignet » reprennent bien les attentes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) énoncés dans son avis annexé à l'avis des Services de l'État. C'est également le cas pour les OAP sur le site du prieuré de Bray reprenant le contenu des Orientations d'Aménagement prévues au PLU de 2012, en ajoutant la possibilité d'un espace de stationnement nécessaire au regard des activités et manifestations déjà existantes et nouvellement envisagées sur ce site. L'ensemble des abords du Prieuré est préservé puisqu'essentiellement inscrit en zone naturelle du plan, avec présence d'un secteur Nhu protégeant la zone humide avérée qui est identifiée au SAGE. Règlement graphique : - En réponse à la demande du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine dans son avis annexé à l'avis des Services de l'État, à l'exception des abords immédiats du Prieuré de Bray (partie sud) pour des motifs d'intérêt patrimonial (cône de vue sur un monument historique), il n'est pas envisagé de maintenir au PLU révisé, l'ensemble du zonage N du PLU approuvé en 2012, sur les emprises clairement déclarées à usage agricole et situées en dehors de secteurs à enjeux patrimoniaux ou environnementaux. Ces emprises agricoles ont une vocation économique à prendre en compte. Règlement écrit : - Les dispositions réglementaires du PLU visent à limiter l'imperméabilisation des sols en imposant au moins 35% (zone UA) à 50% (zone AU) de l'emprise d'un terrain construit devant être traitée en pleine terre (emprise non imperméabilisée). En outre, il est clairement rappelé que la gestion des eaux pluviales sur les nouvelles constructions ou les nouveaux secteurs aménagés est à prévoir dans l'emprise de l'opération à partir de dispositifs adaptés. Les aménagements récents réalisés sur le village pour gérer les eaux pluviales, en parallèle de la mise en place du réseau d'assainissement collectif des eaux usées, permettent de gérer les rares secteurs où la gestion des eaux pluviales pouvait être problématique. Il n'a donc pas été jugé utile de mettre en place des règles spécifiques en ce qui concerne les places de stationnement ou encore les clôtures au regard de la circulation des eaux pluviales. - Il n'est pas envisagé d'intégrer au corps du règlement écrit les observations de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) qui, pour certaines d'entre elles sont déjà suffisamment encadrées par les règles retenues, pour d'autres créeraient des interdictions à des formes urbaines ou architecturales allant dans le sens des économies d'énergie dans la construction par ailleurs demandées dans l'avis des autres Services de l'Etat. Il est rappelé que l'avis de l'ABF est requis dans le périmètre de 500 m aux abords des Monuments Historiques et dans le périmètre du site inscrit, faisant qu'il pourra donc faire valoir ces observations sur les projets présentés.

ANALYSE DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

Ne figurent dans ce tableau que les propositions de réponses aux personnes publiques qui ont fait part d'observations sur le dossier projet de P.L.U. qui leur a été transmis.

Remarques du Conseil Départemental	Réponses proposées par la commune
1) Route départementale : Des comptages plus récents ont été effectués sur la RD100, la RD113, la RD134, la RD582, la RD1324.	Il est **proposé de mettre à jour le rapport de présentation avec les comptages plus récents du trafic sur les routes départementales communiqués par le Département.**
2) Il est noté la volonté communale de privilégier le renouvellement urbain et un développement urbain à l'intérieur de l'espace aggloméré, allant dans le sens des préoccupations du Département en matière de lutte contre l'étalement urbain.	**Cela n'implique pas de modifications au dossier PLU en signalant que cette observation du Département met en avant une interprétation différente de celle des Services de l'État et de la Chambre d'Agriculture sur la consommation d'espaces.**
3) Il est rappelé que, depuis le 1er janvier 2017 et depuis le 1er septembre 2017, c'est la Région (et non plus le Département) qui organise les transports interurbains et les transports scolaires.	Il est **proposé de rectifier cette information dans le rapport de présentation.**
4) Il est demandé de préciser dans l'état initial de l'environnement (rapport de présentation) que l'Espace Naturel Sensible (ENS) d'intérêt local du Mont Cornon se superpose à la ZNIEFF.	Il est **proposé d'ajouter cette information dans le rapport de présentation.**
5) Il convient de préciser au rapport de présentation que les stations de traitement des eaux usées du bourg et du hameau de Bray ont été réceptionnées en juillet 2019.	Il est **proposé d'apporter cette précision au rapport de présentation.**
6) Il convient de rappeler que c'est le SDAGE validé en 2009 (2010-2015) qui est aujourd'hui en vigueur suite à l'annulation du SDAGE validé en 2015.	Il est **proposé d'apporter ces précisions en page 14 du rapport de présentation.**

Remarques de la Commission Locale de l'Eau (SAGE de la Nonette)	Réponses proposées par la commune
1) Pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du site du Prieuré de Bray, il pourra être rappelé que la gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle. Pour l'ensemble des OAP, il pourra être ajouté que l'utilisation de technique d'hydraulique douce, alternative au réseau pluvial, est à favoriser.	Il est **proposé d'apporter cette précision aux OAP.**
2) Il est demandé, même en zone UA, que pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales ne soient pas raccordées au réseau mais gérées à la parcelle, sauf impossibilité technique.	Il est **proposé d'ajuster la règle à l'article 4 de la zone UA de la façon suivante :** *« Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales devront être collectées et gérées sur l'unité foncière, ou en cas d'impossibilité technique pourront être raccordées au réseau public quand il existe ».*

Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées par la commune
Avis défavorable : 1) La Chambre d'Agriculture considère que le taux de croissance retenu de 1,37% par an entre 2013 et 2035 n'est pas cohérent avec les taux de croissance observés depuis 1999 (croissance négative ou proche de 0). En conséquence, le maintien au PLU révisé d'une grande partie des zones à urbaniser du PLU approuvé en 2012 ne paraît pas justifié d'autant qu'aucune de ces zones ne semble avoir été ouverte à l'urbanisation depuis 2012. Par ailleurs, la densité moyenne globale de 12 logements/ ha affichée semble insuffisante au regard des efforts de densification et de limitation de la consommation d'espaces affichés dans les principes du Grenelle 2 et de la loi ALUR.	**Il est proposé de se reporter à la réponse avancée au point 1/ des observations émises par les Services de l'État portant sur le même sujet.** Il convient d'ajouter que les zones 1AUa et 1AUb figurant au PLU approuvé en 2012 sont déjà ouvertes à l'urbanisation et que, dans le cadre de la révision du PLU, il ne s'agit pas de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation. Cela est d'autant plus juste que ***sur la zone 1AUa, un projet d'aménagement est en cours d'étude depuis plusieurs années durant lesquelles l'aménageur a dû faire face d'une part à des blocages fonciers aujourd'hui résolus, d'autre part à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France imposant une part significative de traitement paysage sur le pourtour de la zone et à l'intérieur limitant d'autant la densité du bâti.*** L'opération aujourd'hui envisagée (une demande de permis d'aménager pourrait être déposée avant l'approbation du PLU révisé) présente en réalité une densité nette d'au moins 18 logements à l'hectare. Concernant la ***zone IAUb reprise au PLU révisé, cette emprise correspond en fait aujourd'hui à un espace de jardins attachés à des propriétés déjà bâties***. Un ***classement en zone urbaine pourrait aussi être directement envisagé***, considérant que cette emprise est déjà dans l'enveloppe urbaine du bourg. ***Au sujet des zones 2AU***, il est clairement indiqué pour chacune d'elles, dans ***le texte de Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qu'elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification du PLU qu'il conviendra de justifier pour mettre en œuvre les objectifs chiffrés du projet communal à l'horizon 2035***. Dans cette attente, le maintien de l'usage agricole de ce secteur est privilégié. Il convient de rappeler qu'en l'absence de SCOT, tout passage en zone 1AU de ces zones 2AU devra au préalable obtenir une dérogation préfectorale au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, après avis de la CDPENAF. En conséquence, ***les zones 2AU figurant au PLU révisé*** (reprenant déjà celle figurant au PLU actuel, en réduisant les superficies totales de 2 ha) ***ne sont pas ouvertes à l'urbanisation*** contrairement à ce que laisse supposer l'avis des services de l'État et l'avis de la Chambre d'Agriculture. La commune a jugé utile, dans le respect du principe de « Développement Durable » associé au terme Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) d'identifier dès à présent des secteurs de projets potentiels pour l'avenir du village en mesure d'orienter la gestion communale à horizon 2035 et au-delà, en laissant le soin aux prochaines équipes municipales et aux personnes publiques associées de se prononcer, dès le moment venu, sur l'utilité ou non de leur ouverture à l'urbanisation. Il ne peut donc pas être considérée ici que ces zones 2AU impliquent directement, dans ce PLU révisé, une consommation d'espaces agricoles.

Avis favorable sans observation : sans objet.

Remarques du Commissaire Enquêteur :

La commission d'urbanisme a répondu positivement à la plupart des observations des Personnes Publiques Associées.:

Une réunion avec les Services de l'Etat et la Chambre d'Agriculture s'est tenue le 5 novembre 2019, afin d'étudier des ajustements possibles au contenu du projet du PLU révisé suite aux différents avis défavorables émis. Le compte- rendu de cette réunion figure en ANNEXE 3. A l'issue de cette réunion et au regard des échanges tenus, il a été décidé de poursuivre la procédure de révision du PLU en lançant l'enquête publique.

Il serait cependant souhaitable qu'un courrier comportant les réponses proposées par le groupe de travail leur soit adressé. Aucun avis défavorable ne devrait subsister avant l'approbation du PLU.

Par conséquence de cette réunion, les dates de l'enquête et de ses permanences, initialement prévues, ont été modifiées, tel que mentionné au chapitre 3, page 10 du présent document.

6 - Climat de l'enquête

Les dates et heures de mes trois permanences ont été choisies de manière à faciliter la venue du public. Certaines personnes sont venues à plusieurs reprises.

J'ai rappelé le rôle du Commissaire Enquêteur et j'ai invité ces personnes à prendre connaissance du dossier aux heures d'ouverture du secrétariat de mairie pendant toute la durée de l'enquête et à faire des observations, anonymes ou non, oralement en permanence, ou par écrit sur le registre déposé en mairie ou par courrier à mon intention.

Une observation a été inscrite sur le registre. Cinq courriers et méls m'ont été adressés. Ils ont été annexés au registre d'enquête. Plusieurs observations orales ont été faites.

J'ai vérifié que le dossier était complet à chacune de mes permanences.

7 - Etude des observations et clôture de l'enquête

L'enquête publique a été clôturée lundi 13 janvier 2020, après ma troisième permanence.

A l'issue de l'enquête, le registre a été clos et signé par moi-même, conformément à l'arrêté, ARTICLE 5.

J'ai rédigé un procès-verbal des observations du public, que j'ai envoyé, le 20 janvier 2020, par messagerie et par courrier à l'attention de Monsieur PLASMANS, Maire de la commune de RULLY, à Monsieur THIMONIER du cabinet d'urbanisme ARVAL de CREPY-EN-VALOIS, afin d'obtenir les réponses aux observations et remarques personnelles.

J'ai demandé au pétitionnaire ses éléments de réponse sous quinze jours.

C - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Ci-dessous, je précise (en caractères « rouge ») les réponses données par le pétitionnaire dans son mémoire en réponse aux observations du public intégralement reportées dans mon Procès Verbal de Synthèse (ANNEXE 3), puis j'émets mon avis qui est calligraphié en « italique ».

Le présent document apporte une réponse à chaque thème identifié.

Liste complète des observations recueillies durant l'enquête publique

A Observation consignée sur le registre

Une observation a été consignée sur le registre – PV1

PV n°1 : Observation n°1 de Madame TORDEUR, adjointe à l'urbanisme de RULLY qui écrit :

PREMIÈRE JOURNÉE

Les 14/12/2019 de 9 heures à 11 heures 30

Observations de M[1]

Pas d'intervenants

La commune de Rully veut mettre en place une disposition réglementaire permettant de garantir le maintien à l'usage de commerces et / ou de services des locaux commerciaux existants (tels que la boulangerie et le café) pour les habitants.

Sylvie Tordeur, adjointe à l'urbanisme de Rully

[1] Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

Réponse de la Commission d'Urbanisme :

Réponse proposée par la commune : Il est **proposé effectivement d'ajouter une règle, dans la zone UA du PLU où se situent actuellement des commerces de proximité dont leur maintien est utile à la vie de la commune et à ses habitants, renvoyant à l'article L.151-16 du code l'urbanisme** précisant qu'est interdit le changement vers d'autres destinations que commerciales ou de services des locaux situés au rez-de-chaussée des immeubles accueillant déjà ce type d'activités au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé.

Avis du commissaire enquêteur :

Réponse adaptée ne nécessitant pas d'observations.

B Observations des courriers et méls

Cinq observations par courrier ont été annexées au registre – PV2 à PV6

PV n°2 : Observation n°2 de Monsieur Didier TORDEUR de la SCEA TORDEUR qui écrit :

Vu pour être annexé au registre d'enquête

SCEA TORDEUR
26, Grande Rue
60810 RULLY
Tél. 03 44 54 71 01
SIRET 331 965 632 00010

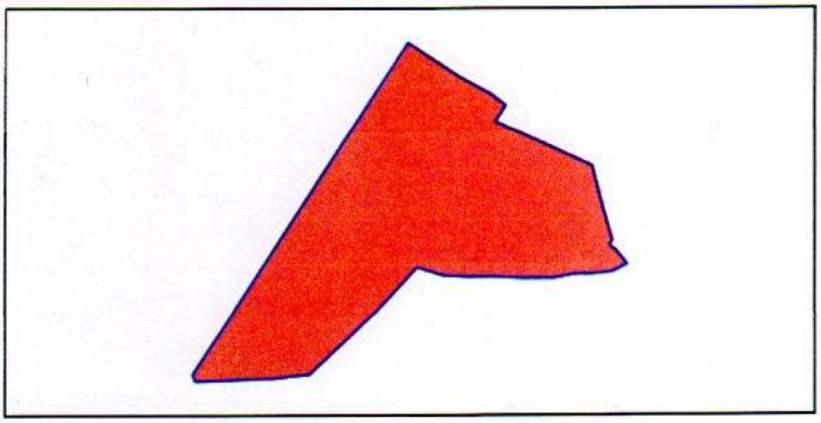
Rully le 13 janvier 2020

Monsieur le commissaire enquêteur

La révision du PLU prévoit une réduction importante voire considérable de la zone 11AUB du PLU.
cette parcelle (N 170) a pour une contenance totale de 27.847 m2. Dans un plan ci joint voici la demande d'agrandissement de la zone à urbaniser, limite identique à l'alignement de la parcelle 143 construite.
Restant à votre disposition pour débattre de cette augmentation de zone.

Cordialement
Didier Tordeur
Gérant de la SCEA Tordeur

Descriptif détaillé de la parcelle : 60560 ZP 170



PARCELLE

Adresse : LE CLOS DES MARECHAUX **Date de l'acte :** **N° de primitive :** 0057 **Contenance :** 27847 m²

Parcelle mère : 60560 ZP 57 (filiation par division)

Propriétaire : GFA ST VICTOR
0026 GR GRANDE RUE 60810 RULLY

Gérant, mandataire, gestionnaire : M TORDEUR DIDIER GEORGES MICHEL
0026 GR GRANDE RUE 60810 RULLY

LOT ET PDL

INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)

Code :	07 ()	**Descriptif :**	Groupement ou formation d'arbres à protéger
Contenance :	0 m²	**Emprise :**	0.0 %
Code :	AUs (2AUb)	**Descriptif :**	2AUb
Contenance :	25 619 m²	**Emprise :**	92.0 %
Code :	N (N)	**Descriptif :**	N
Contenance :	1 671 m²	**Emprise :**	6.0 %
Code :		**Descriptif :**	
Contenance :	27 847 m²	**Emprise :**	100.0 %
Code :		**Descriptif :**	
Contenance :	27 847 m²	**Emprise :**	100.0 %

SUBDIVISION

Lettres indicatives :

Série-tarif :	A	**Contenance :**	27847 m²	**Groupe/Sous-groupe :**	Terres
Classe :	02	**Revenu cadastral :**	303,26 €	**Culture spéciale :**	

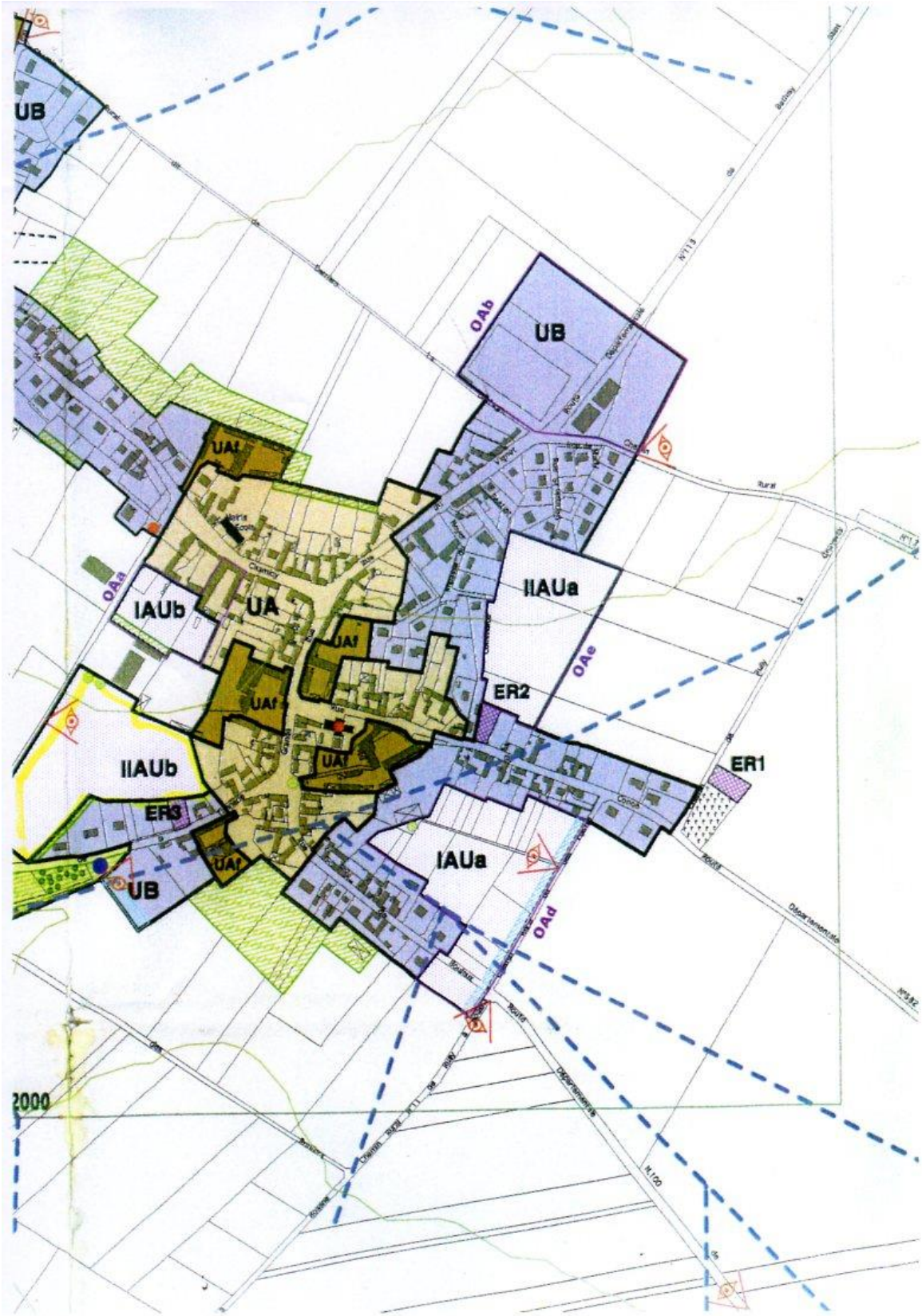
Lettres indicatives :

Série-tarif :	A	**Contenance :**	27847 m²	**Groupe/Sous-groupe :**	Terres
Classe :	02	**Revenu cadastral :**	303,26 €	**Culture spéciale :**	

LOCAL

Edité le Monday 13 January 2020 à 16:34 avec GEO™ Cadastre

UA
UAf
UA
1AU
A
2AU
ER n°3
Grande
Rue
Rue
Rue
Rue
Rue
Rue


UB
OAb
UB
UAf
OAa
IAUb
UA
IIAUa
UAf
OAe
UAf
ER2
UAf
ER1
IIAUb
ER3
UAf
IAUa
UB
OAd
2000

Réponse de la Commission d'Urbanisme :

Réponse proposée par la commune : La révision du PLU de Rully doit s'inscrire dans une démarche de modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels, suivant les nouvelles dispositions législatives, notamment la loi d'Engagement National pour l'Environnement issue du Grenelle de l'Environnement. La législation demande aux auteurs de PLU de définir des objectifs chiffrés en matière de développement urbain qui doivent se traduire de manière cohérente avec la consommation d'espaces à des fins d'urbanisation future. Le projet communal traduit dans le PADD (voir pièce n°2) du dossier PLU révisé prévoit environ 70 logements à réaliser sur des emprises à aménager (zone à urbaniser au PLU) engendrant une enveloppe foncière maximale de 6,1 ha, jugée d'ailleurs trop importante dans l'avis des Services de l'État sur le projet de PLU révisé. Par rapport au PLU approuvé en 2012, 2,1 ha de zone à urbaniser (AU) sont donc à supprimer. Considérant le projet d'aménagement engagé sur le secteur des Flâchis (2,8 ha), le secteur de 0,7 ha de la Ferme (près du château d'eau) ne consommant aucun espace agricole et venant en continuité du centre bourg, les 2,1 ha à supprimer sont donc à trouver sur les deux zones à urbaniser restantes figurant au PLU de 2012 dont la zone 2AU (parcelle ZP n°170 en question). Le PLU révisé réduit donc d'un peu plus de 1 ha l'emprise de cette zone 2AU (et autant sur l'autre zone 2AU au lieu-dit « Le Vignet »), laissant encore environ 1,3 ha en zone à urbaniser en optant pour un tracé de cette emprise cohérent avec l'aménagement qui pourrait y être réalisé (notamment la réalisation d'une voie centrale qui irait de la rue de la Tannerie à la rue du Château d'eau en desservant de part et d'autre les terrains rendus constructibles, voir Les Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 du dossier PLU révisé). Toute remise en cause de cette délimitation par son agrandissement conduirait à revoir à la hausse les objectifs chiffrés en matière de logement ou à réduire, en compensation, l'emprise d'une autre zone AU délimitée au PLU révisé. Ce n'est pas le souhait de la commune qui a cherché à mettre en place un nouveau projet communal cohérent et juste entre les différentes personnes concernées par les zones à urbaniser figurant au PLU avant révision.

Il est donc **proposé de maintenir tel qu'il figure au projet de PLU révisé, le découpage de la zone 2AU sur la parcelle cadastrée ZP n°170**. Pas de modification à apporter au dossier PLU sur ce point.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse est adaptée à la législation (modération de la consommation des espaces agricoles, densification des logements et respect des objectifs chiffrés).

Lors d'une prochaine révision du PLU il serait peut-être envisageable de proposer une extension de la parcelle 170 en 2AU.

PV n°3°: Observation n°3 de Madame Martine PRADINES qui écrit :

Rully

Mme PRADINES à Mr le Maire de Rully

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de l'entretien que vous avez bien voulu m'accorder le mois dernier.
Conformément à vos conseils, je me permets de vous adresser cette lettre pour vous préciser l'objet de ma démarche et vous donner l'essentiel de ma motivation.

A l'occasion d'une prochaine révision du P.O.S. (maintenant P.L.U.), je souhaiterais obtenir le droit de construire quelques lots en limite de ma propriété au "Clos Pephin" sur la parcelle cadastrée ZC 9 (S = 2ha 10a 60ca).
S'il n'est pas possible de me donner satisfaction sur l'ensemble de cette parcelle, je ne pense pas qu'il y ait d'obstacle majeur à me concéder un droit pour deux ou trois lots qui pourraient se situer à l'angle Nord Est le long de la route de Bray contre la zone U actuelle.

Cette légère extension de la zone U où, du reste, se construit actuellement une nouvelle maison, ne devrait pas avoir d'incidence notable sur l'urbanisation de la commune et ne porterait donc pas atteinte aux orientations générales préconisées tant par votre P.O.S actuel que par le Schéma Directeur en vigueur (futur SCOTT) et par la Chartre du P.N.R.

Je reste bien entendu à votre disposition pour vous apporter, si nécessaire, toute précision à ce sujet.

Dans l'espoir que vous pourrez donner une suite favorable à ma requête, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à Rully, le 13 Janvier 2020

Pradines

Vu pour être annexé au registre d'enquête
2

Réponse de la Commission d'Urbanisme :

Réponse proposée par la commune : M. le Maire n'a pas eu d'entretien sur ce sujet avec la personne ayant déposée la requête. Les orientations du projet communal visent à ne pas autoriser d'étirement de la trame urbaine au-delà des derniers terrains déjà construits, à l'exception des opérations faisant l'objet d'un parti d'aménagement d'ensemble, permises sur les zones à urbaniser (AU) délimitées au plan. Ces orientations vont dans le sens des dispositions du Grenelle de l'Environnement demandant une modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines. Cette parcelle est clairement à vocation agricole et aucune construction n'a été autorisée dans le secteur, depuis 2012 et l'entrée en vigueur du PLU. Les terrains situés de l'autre côté de la rue, au droit de cette parcelle, sont inscrits en zone naturelle de jardin (et non en zone constructible) n'étant pas à usage agricole. Afin de conserver la limite actuelle de la zone constructible du village sur cette entrée nord-ouest, déjà signalée par l'étude urbaine reprise au PLU de 2012 comme étant à préserver au regard de son intérêt paysager, il est **proposé de maintenir le classement en zone agricole de la totalité de la parcelle ZC n°9**. Pas de modification à apporter au dossier PLU sur ce point.

Avis du commissaire enquêteur :

Il eut été nécessaire de traiter le problème de Mme. PRADINES pendant la phase de concertation. A ce jour, comme déjà stipulé précédemment, cette demande ne peut être prise en compte et ne pourrait être considérée éventuellement, que lors d'une future révision du PLU

PV n°4°: Observation n°4 de Sophie et Laurent SIROT du Prieuré de BRAY qui écrivent :

Rully, le 9 janvier 2020

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Rully – Enquête publique - Informations concernant le Prieuré de Bray

Note à l'attention de Monsieur Jackie Trancart, commissaire enquêteur, et à Monsieur Marc Plasmans, Maire de Rully – Merci d'intégrer ces avis et observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet
(Mairie de Rully - 9, Grande Rue - 60 810 Rully)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Rully, nous avions communiqué par écrit en 2008, en 2012 et en 2017, les grandes lignes du projet de revitalisation du Prieuré de Bray-sur-Aunette dont nous sommes propriétaires.

Ayant entrepris depuis près de 22 ans une lourde restauration du Prieuré de Bray, nous menons ce projet avec prudence et savons qu'il contribue à la fois à l'intérêt de notre commune et à la mise en valeur de son riche patrimoine naturel et historique.

Nous vous remercions de nous avoir reçu en mairie le 23 décembre dernier. A cette occasion, nous avons pris connaissance des pièces composants le dossier soumis à enquête publique. Nous sommes très impressionnés par l'ampleur du travail qui a permis d'aboutir à une telle révision.

Pour faire suite à nos échanges du 23/12 et à notre relecture attentive, nous vous communiquons les observations suivantes :

1/ **Les documents du dossier de révision du PLU de la commune de Rully prennent en compte pour l'essentiel les observations de notre note du 11/01/2017, préparée par l'équipe projet et les architectes du patrimoine en charge de la restauration du prieuré.** Compte tenu de la complexité du processus PLU, et de la nécessité maintenant de redémarrer sans tarder la restauration du site, nous pensons que ce projet doit sans tarder être mis en œuvre. Aussi, pour ne pas freiner les choses, nous ne rentrerons pas à ce stade dans de nouveaux débats de fond.

2/ **Cependant, après relecture attentive, nous notons une contradiction sur les documents suivants, qu'il est nécessaire de corriger pour lever toute ambigüité :**
- page 43, dans la pièce /4/ Documents réglementaires « Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière »
- points 1/ et 2/ alinéa 2 du secteur Na dans la pièce /3/ OAP « Prieuré de Bray-notice explicative »

9 janvier 2020 Le Prieuré de Bray 60810 Rully 1

3 Vu pour être annexé au registre d'enquête

Voici le problème détecté décrit ci-dessous :

-Dans l'introduction du règlement de la zone N en page 43, le texte du second alinéa du descriptif « Uniquement en secteur Na », est le suivant :
« Il est admis une extension limitée des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé suivant les emprises qui figurent sur le schéma des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier PLU), dés lors que cette extension n'est pas vouée à du logement et qu'elle contribue à une valorisation du domaine à partir d'un usage préservant la qualité patrimoniale des lieux »

-Dans la notice explicative de l'OAP du site du Prieuré de Bray (Pièce /3/ OAP), qui a repris dans les grandes lignes l'OAP du PLU 2012, le point 1/, « dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur » précise les affectations possibles des 5 « emprises », or seules les emprises A1, A2 et C1 ne peuvent pas être dédiées à l'habitation ; les fonctions admises pour les emprises B1 et B2 sont conformes aux différents bâtiments du site et comprennent notamment le logement.

Nous suggérons, pour que les documents restent cohérents entre eux, que le règlement N en reste aux dispositions générales, et que donc le texte page 43 soit corrigé en retirant *« ... n'est pas vouée à du logement et qu'elle... »* et devienne donc :

« Il est admis une extension limitée des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé suivant les emprises qui figurent sur le schéma des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier PLU), dès lors que cette extension contribue à une valorisation du domaine à partir d'un usage préservant la qualité patrimoniale des lieux »

Ainsi la notice explicative « OAP site du Prieuré de Bray », resterait inchangée et suffisante pour cadrer les orientations d'aménagement. Elle décrit dans le détail le projet et les dispositions portant sur l'aménagement, sur l'habitat, et sur les transports et déplacements, du secteur Prieuré, avec un schéma/ carte explicatif.

Nous vous remercions de prendre en compte notre demande (suppression de 10 mots page 43 du règlement).

Nous restons à votre disposition pour vous apporter les précisions nécessaires et vous prions, Monsieur le Commissaire enquêteur, Monsieur le Maire, d'accepter nos respectueuses salutations.

S. Sirot

Sophie et Laurent Sirot

Le Prieuré de Bray 60810 Rully tel : 06 80 58 10 83 lsirot@outlook.fr

Réponse de la Commission d'Urbanisme :

Réponse proposée par la commune : Il convient de se rappeler que, dans son avis en date de septembre 2019, l'Architecte des Bâtiments de France est défavorable à « la création d'une dizaine de logements au sein du Prieuré de Bray et de sa ferme, dont la façade architecturale et le caractère rural sont à préserver des nombreux percements induits par un programme trop dense en logements, eu égard à la préservation de l'authenticité d'un bâti rural remarquable, et participerait de la dégradation de la qualité patrimoniale, et du caractère rural des lieux au sein du site protégé concerné ». En outre, dans le projet présenté à la commune par les propriétaires, lors des études conduisant au projet de PLU révisé, il n'était envisagé de création de logements uniquement dans l'extension référencée B1 au schéma des OAP du PLU révisé. Il est donc **proposé d'apporter cette précision à la rédaction du règlement du secteur Na (second alinéa)** autorisant l'aménagement de logement uniquement dans l'extension admise figurant en B1 sur le schéma des OAP, tout en précisant que la décision finale quant à la réalisation de ces logements reviendra à l'Architecte des Bâtiments de France (avis conforme sur le permis qui serait à instruire, une partie du Prieuré étant répertoriée en Monument Historique classé).

Avis du commissaire enquêteur :

J'adhère à la réponse de la Commission d'Urbanisme sans autres observations.

PV n°5 : Observation n°5 de Monsieur Pierre-Edouard SZYMANSKI qui écrit :

Me Pierre-Edouard Szymanski
1 bis rue des Minimes – 60200 Compiègne
Tél : 06 73 81 18 08
Pe.szymanski@cab-avocat.net

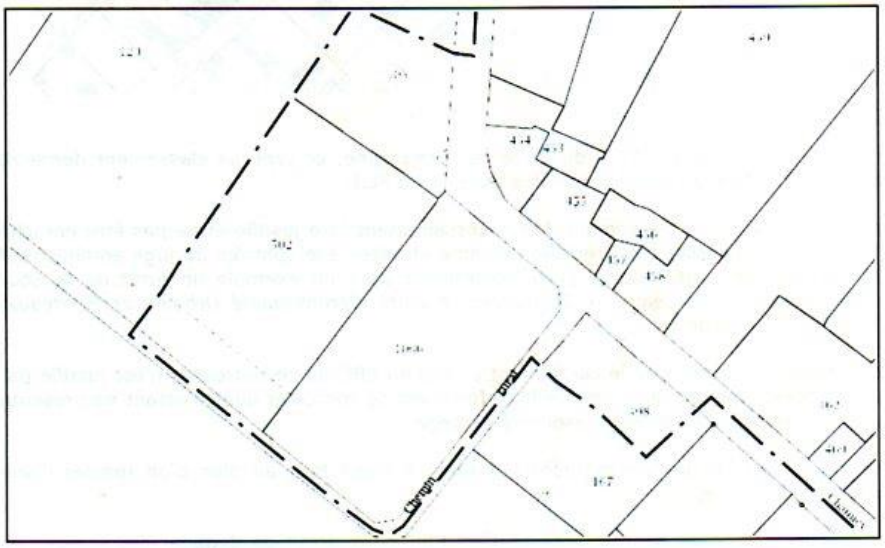
Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Rully
9 Grande rue
60810 Rully

Compiègne, le 23 décembre 2019

Objet : observations et propositions relatives à la révision du plan local d'urbanisme (ci-après PLU) de la Commune de Rully.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je me permets de vous contacter au soutien des intérêts de Monsieur Olivier Perroton, propriétaire des parcelles cadastrées n°502 et 1006 sur le territoire de la Commune de Rully :



A cet égard, le projet de PLU classe ces parcelles en zone UA mais laisse également apparaître une intention d'affecter une partie de ces parcelles en espaces boisés classés (ci-après « EBC »).

Vu pour être annexé au registre d'enquête

Me Pierre-Edouard Szymanski
1 bis rue des Minimes – 60200 Compiègne
Tél : 06 73 81 18 08
Pe.szymanski@cab-avocat.net

En vertu de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, ce type de classement demeure une faculté laissée à l'appréciation des auteurs du PLU.

Toutefois, ce type de classement doit nécessairement être justifié et ne pas être entaché d'une erreur manifeste d'appréciation comme en atteste le contrôle du juge administratif sur l'exercice de cette faculté (voir notamment pour un exemple un arrêt de la Cour administrative de Bordeaux du 26 novembre 2009, *Communauté Urbaine de Bordeaux*, n°08BX00511, Inédit).

Au cas présent, outre que le classement partiel en EBC de ces parcelles n'est justifié par aucun développement du projet de PLU, force est de constater que l'existant ne présente aucun intérêt esthétique ou d'essence à protéger.

Comme en atteste les photographies jointes, il s'agit tout au plus d'un roncier d'une surface négligeable.

Au contraire, la levée de ce classement en EBC permettrait de dégager des marges de constructibilité plus importantes pour mener un projet plus pertinent et en adéquation avec les critiques de l'Etat sur la question de l'extension urbaine proposée par les auteurs du PLU.

Dans ces circonstances, Monsieur Perroton pourrait porter un projet d'habitat qui s'inscrirait en parfaite adéquation avec le phénomène de desserrement de la population (baisse de la taille des ménages) dans un cadre soigné.

Me Pierre-Edouard Szymanski
1 bis rue des Minimes – 60200 Compiègne
Tél : 06 73 81 18 08
Pe.szymanski@cab-avocat.net

En effet, comme relevé dans la partie du rapport de présentation relative au parc de logement :

> *« l'offre locative de Rully est exclusivement privée,* ***et constituée de grands logements qui ne répondent pas forcément bien aux besoins des jeunes ménages en décohabitation,*** *aux personnes âgées, ainsi qu'à une part des actifs recherchant du locatif au regard de leur emploi.*
>
> *(...)*
>
> *« aujourd'hui, de manière à diversifier l'offre de logement et la structure des ménages, une orientation d'aménagement consisterait à porter un effort de construction* ***vers la réalisation de petits et moyens logements en locatifs aidés et en intermédiaires. Un effort est également à faire en offre de logements en accession à la propriété au coût maîtrisé qui permettrait aux jeunes étant en logements locatifs de rester sur la commune au moment où ils souhaitent devenir propriétaires »****.*

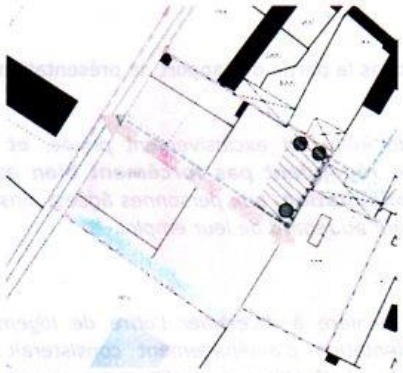
Le bilan des enjeux résume bien la nécessité d'offrir une offre d'habitation en cohérence avec la structure des ménages de Rully que Monsieur Perroton se propose de porter.

A cet égard, il convient de rappeler que les services de l'Etat ont, comme vous le savez, émis des avis défavorables s'agissant des extensions urbaines prévus en invitant davantage la Commune à préserver le foncier agricole, en cohérence avec les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols.

Dans ce cadre, le projet de Monsieur Perroton sur ces parcelles viendrait justement proposer une offre de logements adaptés, réellement accessibles à la propriété, tout en préservant un cadre de vie rural en favorisant une densification du bâti en zone UA.

Sur ce point, il pourrait tout à fait être imaginé, comme cela est prévu pour les orientations d'aménagement de programmation, de prévoir une frange végétale soignée rappelant le projet d'EBC :

Me Pierre-Edouard Szymanski
1 bis rue des Minimes – 60200 Compiègne
Tél : 06 73 81 18 08
Pe.szymanski@cab-avocat.net



L'incorporation d'une haie verte ou d'une trame de jardins rappellerait l'esthétique projeté initialement au moyen de l'EBC en délimitant une coupure nette entre l'espace agricole et la vocation d'habitation de la zone.

A cet égard, la définition de cette haie serait déterminée en faisant appel à des paysagistes spécialisés qui conseillerait sur les essences locales et leur implantation pour renforcer les perspectives paysagères à préserver et consolider décrites dans le rapport de présentation.

Ainsi cet aménagement serait beaucoup plus soigné que l'actuel roncier dépourvu d'enjeux de conservation.

En résumé, sous réserve de la levée de cet EBC, Monsieur Perroton pourrait être à même de porter un projet d'aménagement rejoignant point par point à la fois le diagnostic opéré par les auteurs du PLU mais aussi le point de vue des services de l'Etat qui ont émis des avis défavorables aux extensions urbaines contenues dans le projet de PLU.

Vous priant de bien vouloir recueillir les présentes observations, dont il sera, nous l'espérons, tenu compte, je vous prie de bien vouloir accepter, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations les plus respectueuses,

Pierre-Edouard Szymanski

Réponse de la Commission d'Urbanisme :

Réponse proposée par la commune : Il est **proposé de maintenir la trame « éléments de paysage à préserver » au titre de l'article L123-15 (articles L151-19 et L151-23 depuis janvier 2016)**. Contrairement à ce qui est indiqué dans la requête, la trame végétale délimitée au PLU sur ces parcelles, n'est pas un espace boisé classé (ce qui était le cas au PLU approuvé en 2012). Cette trame végétale se compose de plusieurs grands et beaux arbres qui présentent un intérêt paysager significatif sur la frange urbaine de cette partie du village et un intérêt également pour la biodiversité locale qui justifient leur préservation. La délimitation au plan de la trame « éléments de paysage à préserver » est plus restreinte que la réalité de l'emprise occupée par la végétation, laissant donc au propriétaire des possibilités d'aménagement sur la partie du terrain où d'une part, l'impact sur le paysage serait le moins fort, d'autre part le classement en zone UA et la présence des réseaux publics dans la rue Charriote rend possible cet aménagement. En revanche, le long du chemin neuf (côté nord –ouest) où est identifiée la trame « éléments de paysage à préserver » sur les parcelles en question, il n'y a de réseaux publics faisant que ces parties de terrain ne présentent pas un caractère constructible. Il est utile de rappeler que ces terrains étant en site inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France est appelé à se prononcer en cas de coupe ou d'abattage d'arbres et pourrait s'y opposer (déclaration préalable à un aménagement obligatoire).

Avis du commissaire enquêteur :

Adhésion à la réponse de la Commission d'Urbanisme

PV n°6 : Observation n°6 de Monsieur Roger SCHEFFLER qui écrit :

OBSERVATIONS, ENQUETE PUBLIQUE
30 décembre 2019

Observations inscrites sur le registre à dispositions des citoyens à la mairie de Rully dans le cadre d'une enquête publique du **14 décembre 2019 au 13 janvier 2020** portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rully

PREAMBULE

Le PLU soumis à la consultation des citoyens nous impactera jusqu'en 2035. Son élaboration nécessite une réflexion sur le long terme ainsi que les réglementations qui s'y affèrent. A la lecture du dossier l'aspect environnemental est abondamment évoqué en adéquation avec les réserves foncières. Les préconisations suggérées seront-elles véritablement opérantes ?
Avons-nous analysé tous les aspects ? Je n'ai pas la prétention de reprendre l'étude intégrale du dossier, j'aborderai le point de la cohérence des prescriptions énoncées.

LE COMBLEMENT DES DENTS CREUSES

Dans sa lettre du 14 octobre 2019, la Direction Générale Adjointe Aménagement Durable Environnement et Mobilité, au paragraphe Renouvellement et développement urbain je cite :
« Je note que votre commune affiche sa volonté, dans le PADD, de privilégier un renouvellement et un développement urbain à l'intérieur de l'espace aggloméré et de favoriser le comblement des dents creuses. Cette politique rejoint les préoccupations du Département en matière de lutte contre l'étalement urbain. »

Sur le secteur des Flâchis 2,37 ha sur 2,8 ha sont urbanisés, créant de fait **une dent creuse de 0,43 ha** en contradiction avec l'objectif affiché de les supprimer.
Que devient l'opération d'ensemble évitant un projet isolé remettant en cause l'aménagement du reste de la zone ?
Cette zone 2AU ainsi créée regroupant les parcelles cadastrales n°51 – 52 – 631 – 632 – 633 pour quelles raisons n'est-elle pas intégrée dans la zone 1AU ?
Telle qu'elle est défini elle engendrera des contraintes de viabilisation dans le future, occasionnant une gène pour les riverains du lotissement des Flâchis, et impliquant une révision du PLU.
Il me semble qu'il serait plus judicieux de viabiliser cette zone dans son intégralité dès l'édification de ce secteur.

A la lecture du dossier de présentation page 95 concernant le secteur des Flâchis justifiant une zone en 2AU nous lisons : « *leurs propriétaires n'ont pas exprimé le souhait de les intégrer à l'opération d'habitat engagé sur ce secteur* ».
C'est inexact. La parcelle 52 coté jardin est négociable elle sortira de l'indivision en 2020. Le ~~8~~ 14 décembre 2016 lors d'une réunion organisée par la mairie sur l'évolution du lotissement des Flâchis trois des cinq indivisaires ont émis un avis favorable et par délibération du 22 mai 2018 la Cour d'Appel d'Amiens permet de prendre une décision majoritaire.

5 Vu pour être annexé au registre d'enquête

EN CONCLUSION

Merci d'intégrer ces observations dans la finalisation du PLU et d'expliquer les entraves à leur réalisation.

Observations rédigées
Le 30 décembre 2020 par
Roger SCHEFFLER
Indivisaire au 23/25 rue de Bouleux
60810 Rully
Domicilié au 7 rue des Platanes
95190 Goussainville
Courriel :roger.scheffler@laposte.net

Scheffler

Réponse de la Commission d'Urbanisme :

Réponse proposée par la commune : À ce jour, la commune a connaissance d'un projet d'urbanisation à des fins d'habitat sur ce secteur porté par un aménageur privé qui n'englobe pas les terrains inscrits en zone 2AU au projet de PLU révisé. En conséquence, l'éventuel aménagement de ces terrains ne pourrait être envisagé que, dans le cadre d'une opération de construction distincte de celle engagée. La commune

considère donc qu'il s'agira ici d'autoriser une seconde tranche d'aménagement sur le secteur des Flâchis, à envisager une fois la première tranche achevée, tout en précisant que cela pourrait l'être par simple modification du PLU d'ici 2035. Il est donc **proposé de maintenir en zone 2AU les terrains cités dans la requête**. Pas de modification à apporter au dossier PLU sur ce point.

Avis du commissaire enquêteur :

Aucune intention d'aller contre les orientations de la Commission d'Urbanisme. Mais, en considération de la problématique de la zone d'urbanisation du « secteur des Flâchis », il aurait peut-être été plus logique et souhaitable d'envisager la mise en urbanisation des parcelles précitées (0,43 ha supplémentaire), ce qui n'aurait surement pas remis en cause l'accord des PPA's ainsi que le projet d'urbanisation (soumis à l'acceptation de l'actuel projet de révision du PLU).

C Observations du Commissaire Enquêteur

Un nombre moyen d'observations du public où il devra être répondu précisément à chacune.

Les observations et remarques des Personnes Publiques Associées :

Il me semble indispensable de répondre à tous les Services de l'Etat en fonction de l'analyse des avis et observations et d'effectuer les corrections/modifications des documents concernés en fonction des réponses de la commission d'urbanisme de la commune

Bonne organisation de l'enquête, en particulier concernant le registre dématérialisé avec adresse mail pour les observations et le dossier accessible sur internet à une adresse oise.gouv… (pas simple pour y accéder)

Réponse proposée par la commune : la commune prévoit bien d'apporter les ajustements nécessaires au dossier PLU révisé, suivant ce qui figure dans la pièce 9b du dossier PLU révisé mis à enquête publique.

Fait et clos à SACY LE GRAND le 31 janvier 2020
Le commissaire enquêteur, Jackie TRANCART

ANNEXES

Annexe 1 : Désignation du commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

20/06/2019

N° E19000102 /80

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'AMIENS

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

CODE : 1 – aménagement et urbanisme

Vu enregistrée le 7 juin 2019, la lettre par laquelle le maire de Rully (Oise) demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

- la révision du plan local d'urbanisme de Rully ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jackie TRANCART, ingénieur informaticien en retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au maire de Rully et à Monsieur Jackie TRANCART.

Fait à Amiens, le 20/06/2019

La présidente,

Catherine FISCHER-HIRTZ

Annexe 2 : Arrêté du 20 novembre 2019

Envoyé en préfecture le 20/11/2019
Reçu en préfecture le 20/11/2019
Affiché le
ID : 060-216005546-20191120-A56AA_2019-AR

Commune de Rully
Départ' de l'Oise
Arrond' de Senlis
Canton de Pont Ste Maxence

A56A_2019

ARRÊTÉ DU MAIRE

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-1, L.123-10 et R.123-19 (devenus L.151-1 et suivants, L.153-19 à L.153.21, article R153-8, au 1er Janvier 2016) qui indique notamment que l'enquête publique se déroulera dans les formes prévues par les articles R 123-7 à R 123-23 du Code de l'environnement ;

VU la délibération en date du 25 Juin 2015 engageant la procédure de révision du plan local d'urbanisme ;

VU la délibération en date du 22 Février 2017 actant le débat sur le PADD ;

VU la délibération en date du 07 Mars 2019 ordonnant l'arrêt du PLU ;

VU la décision en date du 24 Juin 2019 de Madame Catherine FISCHER-HIRTZ, Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens désignant Monsieur Jackie TRANCART en qualité de commissaire-enquêteur ;

VU les avis des différents services auxquels le projet de révision du PLU a été adressé ;

VU les pièces du dossier soumis à l'Enquête Publique ;

ARRETE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de révision pour une durée de 31 jours consécutifs à partir du 14 Décembre 2019 jusqu'au 13 Janvier 2020 inclus.

Article 2: Monsieur Jackie TRANCART exerçant la profession d'ingénieur informaticien (ER) a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par Madame la Présidente du tribunal administratif

Article 3: Les pièces du dossier soumis à enquête publique, les avis formulés par les personnes publiques et le bilan de concertation, sous format papier, ainsi qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront mis à disposition à la Mairie de Rully aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie au public, à savoir les lundi, mercredi, vendredi de 15h30 à 18h30.
Les pièces seront aussi consultables sur le lien :
http://www.oise.gouv.fr/Publications/Publications-legales/Enquetes-publiques/2019/20-10-2019-Avis-d-enquete-publique-Commune-de-Rully

Chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet.
Les observations pourront également être présentées pendant la période d'enquête :

- Par courrier postal à Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mairie de Rully, 9 Grande rue 60810 RULLY
- Par voie électronique à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur sur l'adresse mail : e.p.revisionplurully@gmail.com

Ces informations, ainsi que celles portées sur le registre durant l'enquête publique, seront tenus à la disposition du public. Elles sont consultables gratuitement. Elles sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête

Commune de Rully
Départ' de l'Oise
Arrond' de Senlis
Canton de Pont Ste Maxence

Envoyé en préfecture le 20/11/2019
Reçu en préfecture le 20/11/2019
Affiché le
ID : 060-216005546-20191120-A56AA_2019-AR

Article 4 : Le Commissaire-Enquêteur recevra en Mairie les :

- Samedi 14 Décembre 2019 de 9h00 à 11h30
- Lundi 23 Décembre 2019 de 16h00 à 18h30
- Lundi 13 Janvier 2020 de 15h30 à 18h00

Article 5 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un mois pour transmettre au Maire de la commune de Rully, le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Article 6 : Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au préfet du département de l'Oise et à la Présidente du tribunal administratif.
Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 7 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié :

- Quinze jours au moins avant le début de celle-ci,
- Et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête en caractère apparents dans deux journaux diffusés dans le département désignés ci-après :
  - Le Courrier Picard
  - Le Parisien

Cet avis sera affiché notamment à la Mairie et autres lieux fréquentés par le public et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Rully.
Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Article 8 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Article 9 : Cet arrêté annule et remplace l'arrêté A56_2019

Article 10: Copie du présent arrêté sera adressée :

- Au commissaire enquêteur titulaire
- Au sous-préfet de Senlis

Fait à RULLY, le 20 Novembre 2019
Le MAIRE,
Marc PLASMANS

MAIRIE de RULLY 60 (OISE)

Annexe 3 : Compte rendu de la réunion du 5 novembre 2019 (Nicolas THIMONIER)

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl
REVISION DU P.L.U. DE RULLY
Nos réf. : 06U16/NT/ml
Compte rendu de réunion n°15
du 5 Novembre 2019

	pour action	délai
1 - PRÉAMBULE - M. le Maire ouvre la séance en rappelant l'objet de la réunion qui vise à analyser l'avis défavorable sur le projet de PLU révisé arrêté, émis par le Préfet pour les services de l'Etat et par la Chambre d'Agriculture. - M. le Maire rappelle que les études portant sur la révision du PLU ont débuté en mai 2016 pour un arrêt du projet de PLU le 7 mars 2019. Les Services de l'Etat comme la Chambre d'Agriculture ont été invités à participer à chacune des réunions de travail qui se sont tenues durant ces trois années d'études. Un compte-rendu de chacune des réunions a été adressé à l'ensemble des personnes invitées. Il est donc étonnant de constater, à ce stade de la procédure, ces avis défavorables sans que la commune ait été, au préalable, alertée de ce risque. Il est, par ailleurs, regretté que la Chambre d'Agriculture n'ait pas un minimum consulté les exploitants agricoles au sujet du projet communal proposé, notamment sur les emprises confirmées en zone à urbaniser (elles le sont déjà au PLU actuellement en vigueur) ; le représentant local de la Chambre d'Agriculture n'ayant même pas été informé de cet avis défavorable, avant la commune. - M. Carbonnier, conseiller municipal, signale pour sa part, que cette façon de fonctionner et ce manque de considération pour le travail effectué par les élus locaux, le conduisent à renoncer à se présenter pour un nouveau mandat électoral. - M. le Maire rappelle l'importance du rôle de bourg tenu par Rully à l'échelle du plateau du Valois, entre Senlis et Crépy-en-Valois. Il énumère les différents équipements, services, commerces dont est dotée la commune, récemment renforcés par la mise en service de l'assainissement collectif, faisant que la commune présente de nombreux atouts pour les ménages à la recherche d'une implantation dans le secteur. L'apport de nouveaux habitants est nécessaire pour faire fonctionner dans le temps, ces équipements, services et activités. Sur les dernières décennies, la faible évolution constaté du nombre d'habitants sur la commune, résulte avant tout d'une très forte rétention foncière et d'une opération (sur le secteur des Flâchis) qui n'a pas pu aboutir, notamment du fait des exigences paysagères et architecturales imposées par l'Architecte des Bâtiments de France. Aujourd'hui, cette opération d'habitat est sur le point de faire l'objet d'un dépôt de permis d'aménager. - M. le Maire conclut en signalant que le projet de PLU révisé réduit la consommation d'espaces à des fins urbaines par rapport au PLU actuellement en vigueur approuvé en 2012, et qu'à défaut de trouver à l'issue de la réunion de ce jour, un accord sur la poursuite des études permettant d'aboutir à la validation du PLU révisé, il sera proposé au conseil municipal prévu ce soir de conserver le PLU de 2012 et d'annuler tout simplement la procédure de révision du PLU engagé en 2016. - La représentante de la Chambre d'Agriculture indique qu'effectivement des manquements dans le suivi de l'étude (notamment entre le représentant local et le siège) peuvent être mis en avant, tout en signalant que les comptes-rendus de réunion de travail ne semblent pas être parvenus jusqu'au service en charge du suivi des documents d'urbanisme sur le département. Il est rappelé que la Chambre avait déjà émis un avis défavorable au projet de PLU de 2012 au motif d'une trop forte consommation d'espaces agricoles. L'avis aujourd'hui émis est "classique" suivant la doctrine portée par la Chambre sur l'ensemble du département de l'Oise, au regard de l'objectif national de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels à des fins urbaines. Il est rappelé qu'il ne s'agit que d'un avis simple qui, en tant que tel, n'est pas bloquant à la poursuite de la procédure de révision du PLU. - Les élus s'étonnent que les comptes-rendus de réunion ne soient pas arrivés à la Chambre d'Agriculture. - Le représentant de la DDT Beauvais signale que, concernant la demande de dérogation préfectorale pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU délimitées au plan, la décision officielle devrait arriver en mairie dans les jours à venir, sachant que la zone 1AU des Flâchis est acceptée. En revanche, ce n'est pas le cas de la zone 1AU près du château d'eau. - Les élus précisent que les terrains confirmés en zone 1AU près du château d'eau (ils le sont déjà au PLU actuellement en vigueur) ne sont ni une emprise agricole, ni une emprise naturelle. En effet, il s'agit de parties d'unités foncières déjà urbanisées qui ne sont actuellement pas véritablement entretenues et ayant l'intérêt de jouxter la centralité du bourg qui vient d'être confortée avec l'installation de la maison médicale sur le terrain limitrophe appartenant à la commune. Il serait dommage que le document d'urbanisme communal à l'horizon 2035 ne puisse pas prévoir ici des aménagements allant dans le sens d'une optimisation du centre bourg et d'une densification de la trame urbaine constituée, répondant en cela aux objectifs du Grenelle de l'Environnement. **2 - ANALYSE DÉTAILLÉE DES POINTS JUSTIFIANT LES AVIS DÉFAVORABLES ÉMIS** - Le représentant du bureau d'études met en avant des questions sur le fond et sur la forme au sujet des principaux points justifiant les avis défavorables émis : trop forte consommation d'espaces, faible densité.		

Bertrand MATHIEU - Dominique CARRAUD - Nicolas THIMONIER urbanistes architectes ingénieurs associés
3bis, place de la République - 60 800 CREPY-EN-VALOIS - tél. : 03.44.94.72.16 - fax : 03.44.94.72.01 - Courriel : Nicolas.Thimonier@Arval-Archi.fr

	pour action	délai
- Sur la forme, il est semble utile de rappeler qu'un PLU contient un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la dimension "développement durable" laissant entendre que le projet communal proposé à un horizon de 10 à 15 ans doit permettre à la commune d'avancer des perspectives d'extension urbaine même si celles-ci resteront à confirmer par les municipalités à venir, dans le cadre des évolutions possibles du document d'urbanisme, plus particulièrement à l'issue de son bilan d'application qui doit intervenir au maximum 9 ans après son approbation. - A ce titre, il est considéré, dans le cas présent, que les zones 2AU confirmées au PLU révisé (elles figurent déjà au PLU atuellement en vigueur) en réduisant leur superficie totale, ne sont pas ouvertes à l'urbanisation : c'est clairement écrit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans le règlement. Il est même précisé, dans les OAP, que le maintien de leur usage agricole est préconisé. D'ailleurs, les zones 2AU non ouvertes ont bien une durée de vie limitée à 9 ans suivant les dispositions du code de l'urbanisme. - En conséquence, leur éventuelle ouverture à l'urbanisation sur la période d'application du PLU révisé de Rully sera quoi qu'il en soit soumis à une demande de dérogation préfectorale au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, cette dérogation pouvant bien entendu ne pas être accordée, plus particulièrement si cette urbanisation nouvelle n'était pas justifiée au regard du rythme de création de logements réellement constaté sur la commune. Dans l'hypothèse où d'ici là, un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé venait à couvrir le territoire communal de Rully, le contenu du PLU révisé de la commune devra être rendu compatible avec celles du SCOT approuvé, faisant que la confirmation de ces zones 2AU sera à traiter. Le maintien en zone 2AU de ces emprises au PLU révisé ne nécessite pas l'accord du Préfet au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme puisqu'elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation.		pour mémoire
- Par ailleurs, les zones 1AU (celle du secteur des Flâchis et l'emprise à côté du château d'eau) sont en fait déjà ouvertes à l'urbanisation puisque la dérogation préfectorale a été accordée au moment de l'élaboration du PLU de 2012. Preuve en est puisqu'une demande de permis d'aménager pourrait très bien être déposée en mairie sur le secteur des Flâchis (un projet d'aménagement a été présenté aux élus en début d'année 2019) avant même que le PLU révisé soit approuvé et entre en vigueur. - Sur le fond, l'avis défavorable des Services de l'Etat s'appuie sur un constat statistique indiquant que la croissance démographique a été faible sur la dernière décennie, faisant qu'il est peu probable qu'elle soit supérieure à un taux annuel moyen supérieur ou égal à 1% à l'horizon 2035. Ce constat semble être fait sans connaître la réalité du terrain. Pour informations, la commune limitrophe (Fresnoy-le-Luat) qui vient de lancer la révision de son PLU, fait le constat de la réalisation de plus d'une trentaine de logements entre 2015 et 2019, montrant bien l'attractivité du secteur pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle. - Le problème à Rully ne provient pas du manque d'attractivité (la demande existe), mais résulte de l'insuffisance de l'offre, conséquence d'une forte rétention foncière sur les terrains aménageables dans la zone urbaine déjà constituée et des blocages évoquées en préambule par M. le Maire sur le secteur des Flâchis qui pourrait aujourd'hui être déjà urbanisé. - Les orientations proposées au projet communal du PLU révisé sont donc vraisemblables puisqu'elles permettent à la fois un rattrapage sur les 7 années d'application du PLU de 2012 durant lesquelles peu de constructions a été réalisée, et misent à la fois sur une poursuite d'une croissance démographique venant conforter le rôle de bourg bien équipé tenu par Rully entre Senlis et Crépy-en-Valois. - Concernant la faible densité du bâti, il peut être rappelé que l'Architecte des Bâtiments de France a fixé un certain nombre d'exigences dans le contenu du projet d'aménagement envisagé sur les zones 1AU. Sur le secteur des Flâchis, il a ainsi imposé la plantation d'une bande arborée d'au moins 10 mètres d'épaisseur en limite de la zone (voir son avis annexé à l'avis des Services de l'État) et le respect des hauteurs traditionnelles observées sur le village, constituant des facteurs limitant la densité possible du bâti. Dans le nouveau projet prévu sur le secteur des Flâchis, la densité nette du bâti (en retirant les emprises réservées au traitement paysager et à la voirie) est d'environ 18 logements à l'hectare, conforme à la doctrine de la DDT de l'Oise. Il est utile de préciser également que l'Architecte des Bâtiments de France s'oppose, dans son avis sur le PLU révisé, à la création d'une dizaine de logements par transformation d'un bâti existant (Prieuré de Bray), opération qui permettrait pourtant de compter de nouveaux logements sans consommer d'espaces agricoles ou naturels.		
- Les élus mettent en exergue qu'ils leur paraîtrait intéressant que l'avis des différents Services de l'Etat soit concordant.		pour mémoire
- Enfin, concernant les terrains inscrits en secteur Nj au PLU révisé alors qu'ils sont actuellement à usage agricole déclarés en Mesures Agro-Environnementales et Climatiques (MAEC), il est signalé que ces terrains font en fait partie d'une seule unité foncière déjà bâtie à usage d'habitation dont les propriétaires actuels font le choix de mettre à disposition de l'activité agricole leur fond de jardin, ce qui ne sera pas nécessairement le cas de futurs propriétaires en cas de vente. Dans ce cas, le classement en zone agricole de cette partie de l'unité foncière poserait un problème d'usage des sols pour les nouveaux propriétaires qui n'auraient aucun lien avec l'activité agricole. Il est donc proposé de maintenir le classement en secteur Nj proposé au projet de PLU arrêté.		

Bertrand MATHIEU - Dominique CARRAUD - Nicolas THIMONIER urbanistes architectes ingénieurs associés
3bis, place de la République - 60 800 CREPY-EN-VALOIS - tél. : 03.44.94.72.16 - fax : 03.44.94.72.01 - Courriel : Nicolas.Thimonier@Arval-Archi.fr

	pour action	délai
3 - SUITE DONNÉE AU PROJET DE PLU RÉVISÉ - Il est considéré que les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du projet de révision du PLU et n'ont donc pas à obtenir l'accord préfectoral pour leur maintien au plan. Les zones 2AU sont donc conservées dans le PLU révisé. - La zone 1AU du secteur des Flâchis a obtenu l'accord de dérogation préfectorale. Elle est donc maintenue au PLU révisé. - Pour la zone 1AU du château d'eau qui n'a pas obtenu l'accord de dérogation préfectorale, il est proposé de l'inscrire finalement en zone urbaine du PLU (en conservant les OAP définies) considérant que ces terrains ne sont ni à vocation agricole, ni à vocation naturelle. Étant donné qu'ils appartiennent à des unités foncières déjà urbanisées, il est considéré que si ces parties de terrain devaient être aménagées, il ne s'agirait pas d'une ouverture nouvelle à l'urbanisation. Cette proposition de changement de zonage sera précisée dans la pièce n°9 du dossier "Projet de PLU" mis à enquête publique.	Commune/ Arval	déc-19
- Concernant la densité du bâti, les élus considèrent que les dispositions du projet de PLU révisé reposent sur un juste compromis trouvé entre les exigences de l'Architecte des Bâtiments de France et les attentes des services de la DDT et de la Chambre d'Agriculture. - Sur la base de ces justifications complémentaires apportées et des ajustements proposés ce jour, suite aux avis défavorable des Services de l'État et de la Chambre d'Agriculture, il est convenu que le projet de PLU révisé sera soumis à enquête publique à compter de décembre 2019.	Commune	déc-19

Diffusion :
- Mairie de Rully (pour diffusion à toutes les personnes invitées)
- ARVAL (membres de l'équipe)

Bertrand MATHIEU - Dominique CARRAUD - Nicolas THIMONIER urbanistes architectes ingénieurs associés
3bis, place de la République - 60 800 CREPY-EN-VALOIS - tél. : 03.44.94.72.16 - fax : 03.44.94.72.01 - Courriel : Nicolas.Thimonier@Arval-Archi.fr

Annexe 4 : Procès verbal des observations

DEPARTEMENT de l'OISE

Enquête Publique sur la révision du

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme
Commune de RULLY

Du samedi 14 décembre 2019 au lundi 13 janvier 2020 inclus

PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS

Commissaire enquêteur : Jackie TRANCART
Dossier N° E19000102 / 80

Jackie TRANCART

Commissaire enquêteur

65, rue des Gaillards

60700 SACY LE GRAND

Le 20 janvier 2020

Monsieur PLASMANS, maire de la commune de RULLY

Mesdames, Messieurs, membres de la commission d'urbanisme,

Monsieur THIMONIER du Cabinet ARVAL

L'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de RULLY vient de se terminer et je vous remets ce jour les observations reçues ainsi que mes propres remarques afin que vous puissiez me faire parvenir vos réponses écrites sous 15 jours, soit au plus tard le 4 février 2020 conformément à la réglementation.

J'ai reçu 6 observations qui sont retranscrites dans la liste jointe.

Les observations se décomposent en :

- 1 observation consignée sur le registre ;
- 5 observations par courrier adressés à mon attention;
- observations du Commissaire Enquêteur.

Les réponses ou les précisions que vous voudrez bien apporter me permettront de rédiger le rapport que je dois vous transmettre.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de ma considération distinguée.

Jackie TRANCART

Commissaire Enquêteur

Liste complète des observations recueillies durant l'enquête publique

A Observations consignées sur le registre

Une observation a été consignée sur le registre – PV1

PV n°1 : Observation n°1 de Madame TORDEUR, adjointe à l'urbanisme de RULLY qui écrit :

PREMIÈRE JOURNÉE

Les 14/12/2019 de 9 heures à 11 heures 30

Observations de M[1]

Pas d'intervenants

La commune de Rully veut mettre en place une disposition réglementaire permettant de garantir le maintien à l'usage de commerces et / ou de services des locaux commerciaux existants (tels que la boulangerie et le café) pour les habitants.

Sylvie Tordeur, adjointe à l'urbanisme de Rully

[1] Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

B Observations des courriers et méls

Cinq observations par courrier ont été annexées au registre – PV2 à PV6

PV n°2 : Observation n°2 de Monsieur Didier TORDEUR de la SCEA TORDEUR qui écrit :

Vu pour être annexé au registre d'enquête

SCEA TORDEUR
26, Grande Rue
60810 RULLY
Tél. 03 44 54 71 01
SIRET 331 965 632 00010

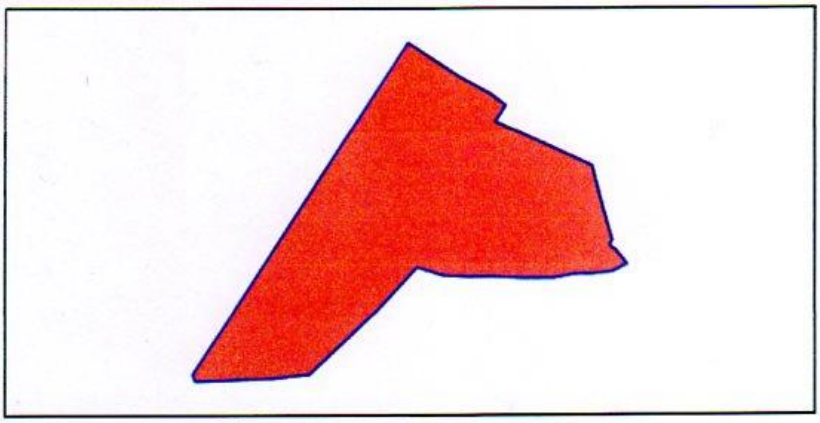
Rully le 13 janvier 20

Monsieur le commissaire enquêteur

La révision du PLU prévoit une réduction importante voire considérable de la zone 11AUB du PLU.
cette parcelle (N 170) a pour une contenance totale de 27.847 m2. Dans un plan ci joint voici la demande d'agrandissement de la zone à urbaniser, limite identique à l'alignement de la parcelle 143 construite.
Restant à votre disposition pour débattre de cette augmentation de zone.

Cordialement
Didier Tordeur
gérant de la SCEA Tordeur

Descriptif détaillé de la parcelle : 60560 ZP 170



PARCELLE

Adresse : LE CLOS DES MARECHAUX **Date de l'acte :** **N° de primitive :** 0057 **Contenance :** 27847 m²

Parcelle mère : 60560 ZP 57 (filiation par division)

Propriétaire : GFA ST VICTOR
0026 GR GRANDE RUE 60810 RULLY

Gérant, mandataire, gestionnaire : M TORDEUR DIDIER GEORGES MICHEL
0026 GR GRANDE RUE 60810 RULLY

LOT ET PDL

INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)

Code :	07 ()	**Descriptif :**	Groupement ou formation d'arbres à protéger
Contenance :	0 m²	**Emprise :**	0.0 %
Code :	AUs (2AUb)	**Descriptif :**	2AUb
Contenance :	25 619 m²	**Emprise :**	92.0 %
Code :	N (N)	**Descriptif :**	N
Contenance :	1 671 m²	**Emprise :**	6.0 %
Code :		**Descriptif :**	
Contenance :	27 847 m²	**Emprise :**	100.0 %
Code :		**Descriptif :**	
Contenance :	27 847 m²	**Emprise :**	100.0 %

SUBDIVISION

Lettres indicatives :

Série-tarif :	A	**Contenance :**	27847 m²	**Groupe/Sous-groupe :**	Terres
Classe :	02	**Revenu cadastral :**	303,26 €	**Culture spéciale :**	

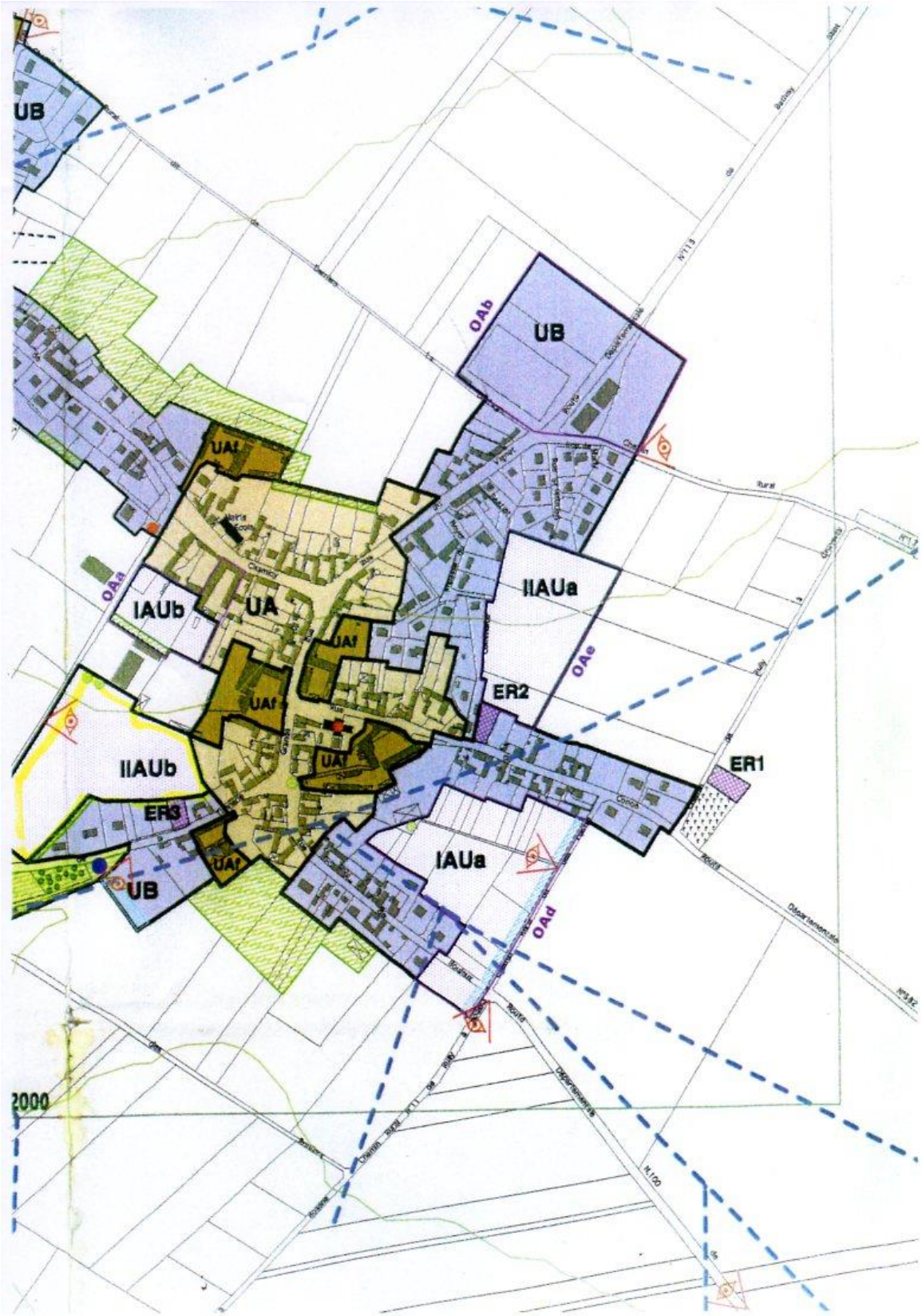
Lettres indicatives :

Série-tarif :	A	**Contenance :**	27847 m²	**Groupe/Sous-groupe :**	Terres
Classe :	02	**Revenu cadastral :**	303,26 €	**Culture spéciale :**	

LOCAL

Edité le Monday 13 January 2020 à 16:34 avec GEO™ Cadastre

UA
UAf
UA
1AU
A
2AU
ER n°3
Grande
Rue
Rue
Rue
Rue
Rue


UB
OAb
UB
UAf
OAa
IAUb
UA
IIAUa
UAf
OAe
UAf
ER2
UAf
IIAUb
ER1
ER3
IAUa
UAf
UB
OAd
2000

PV n°3°: Observation n°3 de Madame Martine PRADINES qui écrit :

Rully

Mme PRADINES à Mr le Maire de Rully

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de l'entretien que vous avez bien voulu m'accorder le mois dernier.
Conformément à vos conseils, je me permets de vous adresser cette lettre pour vous préciser l'objet de ma démarche et vous donner l'essentiel de ma motivation.

A l'occasion d'une prochaine révision du P.O.S. (maintenant P.L.U.), je souhaiterais obtenir le droit de construire quelques lots en limite de ma propriété au "Clos Pephin" sur la parcelle cadastrée ZC 9 (S = 2ha 10a 60ca).
S'il n'est pas possible de me donner satisfaction sur l'ensemble de cette parcelle, je ne pense pas qu'il y ait d'obstacle majeur à me concéder un droit pour deux ou trois lots qui pourraient se situer à l'angle Nord Est le long de la route de Bray contre la zone U actuelle.

Cette légère extension de la zone U où, du reste, se construit actuellement une nouvelle maison, ne devrait pas avoir d'incidence notable sur l'urbanisation de la commune et ne porterait donc pas atteinte aux orientations générales préconisées tant par votre P.O.S actuel que par le Schéma Directeur en vigueur (futur SCOTT) et par la Chartre du P.N.R.

Je reste bien entendu à votre disposition pour vous apporter, si nécessaire, toute précision à ce sujet.

Dans l'espoir que vous pourrez donner une suite favorable à ma requête, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à Rully, le 13 Janvier 2020

Pradines

Vu pour être annexé au registre d'enquête
2

PV n°4°: Observation n°4 de Sophie et Laurent SIROT du Prieuré de BRAY qui écrivent :

Rully, le 9 janvier 2020

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Rully – Enquête publique - Informations concernant le Prieuré de Bray

Note à l'attention de Monsieur Jackie Trancart, commissaire enquêteur, et à Monsieur Marc Plasmans, Maire de Rully – Merci d'intégrer ces avis et observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet (Mairie de Rully - 9, Grande Rue - 60 810 Rully)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Rully, nous avions communiqué par écrit en 2008, en 2012 et en 2017, les grandes lignes du projet de revitalisation du Prieuré de Bray-sur-Aunette dont nous sommes propriétaires.

Ayant entrepris depuis près de 22 ans une lourde restauration du Prieuré de Bray, nous menons ce projet avec prudence et savons qu'il contribue à la fois à l'intérêt de notre commune et à la mise en valeur de son riche patrimoine naturel et historique.

Nous vous remercions de nous avoir reçu en mairie le 23 décembre dernier. A cette occasion, nous avons pris connaissance des pièces composants le dossier soumis à enquête publique. Nous sommes très impressionnés par l'ampleur du travail qui a permis d'aboutir à une telle révision.

Pour faire suite à nos échanges du 23/12 et à notre relecture attentive, nous vous communiquons les observations suivantes :

1/ **Les documents du dossier de révision du PLU de la commune de Rully prennent en compte pour l'essentiel les observations de notre note du 11/01/2017, préparée par l'équipe projet et les architectes du patrimoine en charge de la restauration du prieuré.** Compte tenu de la complexité du processus PLU, et de la nécessité maintenant de redémarrer sans tarder la restauration du site, nous pensons que ce projet doit sans tarder être mis en œuvre. Aussi, pour ne pas freiner les choses, nous ne rentrerons pas à ce stade dans de nouveaux débats de fond.

2/ **Cependant, après relecture attentive, nous notons une contradiction sur les documents suivants, qu'il est nécessaire de corriger pour lever toute ambigüité :**
- page 43, dans la pièce /4/ Documents réglementaires « Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière »
- points 1/ et 2/ alinéa 2 du secteur Na dans la pièce /3/ OAP « Prieuré de Bray-notice explicative »

9 janvier 2020 Le Prieuré de Bray 60810 Rully 1

3 Vu pour être annexé au registre d'enquête

Voici le problème détecté décrit ci-dessous :

-Dans l'introduction du règlement de la zone N en page 43, le texte du second alinéa du descriptif « Uniquement en secteur Na », est le suivant :
« Il est admis une extension limitée des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé suivant les emprises qui figurent sur le schéma des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier PLU), dés lors que cette extension n'est pas vouée à du logement et qu'elle contribue à une valorisation du domaine à partir d'un usage préservant la qualité patrimoniale des lieux »

-Dans la notice explicative de l'OAP du site du Prieuré de Bray (Pièce /3/ OAP), qui a repris dans les grandes lignes l'OAP du PLU 2012, le point 1/, « dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur » précise les affectations possibles des 5 « emprises », or seules les emprises A1, A2 et C1 ne peuvent pas être dédiées à l'habitation ; les fonctions admises pour les emprises B1 et B2 sont conformes aux différents bâtiments du site et comprennent notamment le logement.

Nous suggérons, pour que les documents restent cohérents entre eux, que le règlement N en reste aux dispositions générales, et que donc le texte page 43 soit corrigé en retirant *« ... n'est pas vouée à du logement et qu'elle... »* et devienne donc :

« Il est admis une extension limitée des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé suivant les emprises qui figurent sur le schéma des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier PLU), dès lors que cette extension contribue à une valorisation du domaine à partir d'un usage préservant la qualité patrimoniale des lieux »

Ainsi la notice explicative « OAP site du Prieuré de Bray », resterait inchangée et suffisante pour cadrer les orientations d'aménagement. Elle décrit dans le détail le projet et les dispositions portant sur l'aménagement, sur l'habitat, et sur les transports et déplacements, du secteur Prieuré, avec un schéma/ carte explicatif.

Nous vous remercions de prendre en compte notre demande (suppression de 10 mots page 43 du règlement).

Nous restons à votre disposition pour vous apporter les précisions nécessaires et vous prions, Monsieur le Commissaire enquêteur, Monsieur le Maire, d'accepter nos respectueuses salutations.

S. Sirot

Sophie et Laurent Sirot

Le Prieuré de Bray 60810 Rully tel : 06 80 58 10 83 lsirot@outlook.fr

PV n°5 : Observation n°5 de Monsieur Pierre-Edouard SZYMANSKI qui écrit :

Me Pierre-Edouard Szymanski
1 bis rue des Minimes – 60200 Compiègne
Tél : 06 73 81 18 08
Pe.szymanski@cab-avocat.net

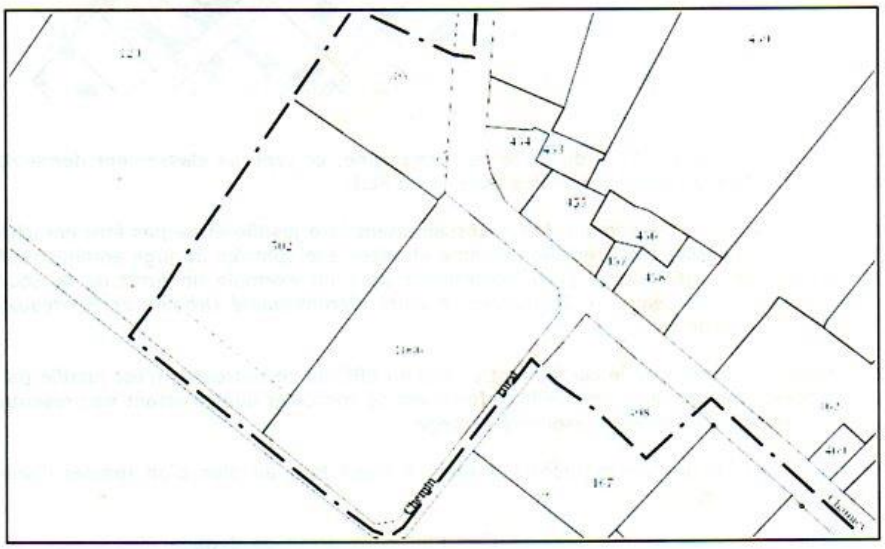
Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Rully
9 Grande rue
60810 Rully

Compiègne, le 23 décembre 2019

Objet : observations et propositions relatives à la révision du plan local d'urbanisme (ci-après PLU) de la Commune de Rully.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je me permets de vous contacter au soutien des intérêts de Monsieur Olivier Perroton, propriétaire des parcelles cadastrées n°502 et 1006 sur le territoire de la Commune de Rully :



A cet égard, le projet de PLU classe ces parcelles en zone UA mais laisse également apparaître une intention d'affecter une partie de ces parcelles en espaces boisés classés (ci-après « EBC »).

Vu pour être annexé au registre d'enquête

Me Pierre-Edouard Szymanski
1 bis rue des Minimes – 60200 Compiègne
Tél : 06 73 81 18 08
Pe.szymanski@cab-avocat.net

En vertu de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, ce type de classement demeure une faculté laissée à l'appréciation des auteurs du PLU.

Toutefois, ce type de classement doit nécessairement être justifié et ne pas être entaché d'une erreur manifeste d'appréciation comme en atteste le contrôle du juge administratif sur l'exercice de cette faculté (voir notamment pour un exemple un arrêt de la Cour administrative de Bordeaux du 26 novembre 2009, *Communauté Urbaine de Bordeaux*, n°08BX00511, Inédit).

Au cas présent, outre que le classement partiel en EBC de ces parcelles n'est justifié par aucun développement du projet de PLU, force est de constater que l'existant ne présente aucun intérêt esthétique ou d'essence à protéger.

Comme en atteste les photographies jointes, il s'agit tout au plus d'un roncier d'une surface négligeable.

Au contraire, la levée de ce classement en EBC permettrait de dégager des marges de constructibilité plus importantes pour mener un projet plus pertinent et en adéquation avec les critiques de l'Etat sur la question de l'extension urbaine proposée par les auteurs du PLU.

Dans ces circonstances, Monsieur Perroton pourrait porter un projet d'habitat qui s'inscrirait en parfaite adéquation avec le phénomène de desserrement de la population (baisse de la taille des ménages) dans un cadre soigné.

Me Pierre-Edouard Szymanski
1 bis rue des Minimes – 60200 Compiègne
Tél : 06 73 81 18 08
Pe.szymanski@cab-avocat.net

En effet, comme relevé dans la partie du rapport de présentation relative au parc de logement :

> *« l'offre locative de Rully est exclusivement privée,* ***et constituée de grands logements qui ne répondent pas forcément bien aux besoins des jeunes ménages en décohabitation,*** *aux personnes âgées, ainsi qu'à une part des actifs recherchant du locatif au regard de leur emploi.*
>
> *(...)*
>
> *« aujourd'hui, de manière à diversifier l'offre de logement et la structure des ménages, une orientation d'aménagement consisterait à porter un effort de construction* ***vers la réalisation de petits et moyens logements en locatifs aidés et en intermédiaires. Un effort est également à faire en offre de logements en accession à la propriété au coût maîtrisé qui permettrait aux jeunes étant en logements locatifs de rester sur la commune au moment où ils souhaitent devenir propriétaires »****.*

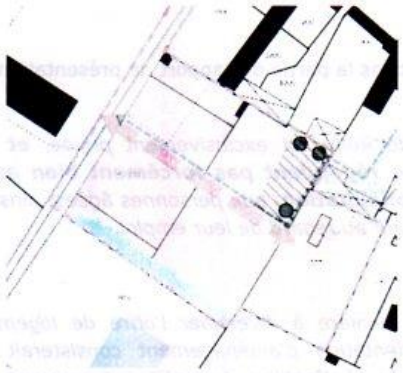
Le bilan des enjeux résume bien la nécessité d'offrir une offre d'habitation en cohérence avec la structure des ménages de Rully que Monsieur Perroton se propose de porter.

A cet égard, il convient de rappeler que les services de l'Etat ont, comme vous le savez, émis des avis défavorables s'agissant des extensions urbaines prévus en invitant davantage la Commune à préserver le foncier agricole, en cohérence avec les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols.

Dans ce cadre, le projet de Monsieur Perroton sur ces parcelles viendrait justement proposer une offre de logements adaptés, réellement accessibles à la propriété, tout en préservant un cadre de vie rural en favorisant une densification du bâti en zone UA.

Sur ce point, il pourrait tout à fait être imaginé, comme cela est prévu pour les orientations d'aménagement de programmation, de prévoir une frange végétale soignée rappelant le projet d'EBC :

Me Pierre-Edouard Szymanski
1 bis rue des Minimes – 60200 Compiègne
Tél : 06 73 81 18 08
Pe.szymanski@cab-avocat.net



L'incorporation d'une haie verte ou d'une trame de jardins rappellerait l'esthétique projeté initialement au moyen de l'EBC en délimitant une coupure nette entre l'espace agricole et la vocation d'habitation de la zone.

A cet égard, la définition de cette haie serait déterminée en faisant appel à des paysagistes spécialisés qui conseillerait sur les essences locales et leur implantation pour renforcer les perspectives paysagères à préserver et consolider décrites dans le rapport de présentation.

Ainsi cet aménagement serait beaucoup plus soigné que l'actuel roncier dépourvu d'enjeux de conservation.

En résumé, sous réserve de la levée de cet EBC, Monsieur Perroton pourrait être à même de porter un projet d'aménagement rejoignant point par point à la fois le diagnostic opéré par les auteurs du PLU mais aussi le point de vue des services de l'Etat qui ont émis des avis défavorables aux extensions urbaines contenues dans le projet de PLU.

Vous priant de bien vouloir recueillir les présentes observations, dont il sera, nous l'espérons, tenu compte, je vous prie de bien vouloir accepter, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations les plus respectueuses,

Pierre-Edouard Szymanski

PV n°6 : Observation n°6 de Monsieur Roger SCHEFFLER qui écrit :

OBSERVATIONS, ENQUETE PUBLIQUE
30 décembre 2019

Observations inscrites sur le registre à dispositions des citoyens à la mairie de Rully dans le cadre d'une enquête publique du **14 décembre 2019 au 13 janvier 2020** portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rully

PREAMBULE

Le PLU soumis à la consultation des citoyens nous impactera jusqu'en 2035. Son élaboration nécessite une réflexion sur le long terme ainsi que les réglementations qui s'y affèrent. A la lecture du dossier l'aspect environnemental est abondamment évoqué en adéquation avec les réserves foncières. Les préconisations suggérées seront-elles véritablement opérantes ?
Avons-nous analysé tous les aspects ? Je n'ai pas la prétention de reprendre l'étude intégrale du dossier, j'aborderai le point de la cohérence des prescriptions énoncées.

LE COMBLEMENT DES DENTS CREUSES

Dans sa lettre du 14 octobre 2019, la Direction Générale Adjointe Aménagement Durable Environnement et Mobilité, au paragraphe Renouvellement et développement urbain je cite :
« Je note que votre commune affiche sa volonté, dans le PADD, de privilégier un renouvellement et un développement urbain à l'intérieur de l'espace aggloméré et de favoriser le comblement des dents creuses. Cette politique rejoint les préoccupations du Département en matière de lutte contre l'étalement urbain. »

Sur le secteur des Flâchis 2,37 ha sur 2,8 ha sont urbanisés, créant de fait **une dent creuse de 0,43 ha** en contradiction avec l'objectif affiché de les supprimer.
Que devient l'opération d'ensemble évitant un projet isolé remettant en cause l'aménagement du reste de la zone ?
Cette zone 2AU ainsi créée regroupant les parcelles cadastrales n°51 – 52 – 631 – 632 – 633 pour quelles raisons n'est-elle pas intégrée dans la zone 1AU ?
Telle qu'elle est défini elle engendrera des contraintes de viabilisation dans le future, occasionnant une gène pour les riverains du lotissement des Flâchis, et impliquant une révision du PLU.
Il me semble qu'il serait plus judicieux de viabiliser cette zone dans son intégralité dès l'édification de ce secteur.

A la lecture du dossier de présentation page 95 concernant le secteur des Flâchis justifiant une zone en 2AU nous lisons : « *leurs propriétaires n'ont pas exprimé le souhait de les intégrer à l'opération d'habitat engagé sur ce secteur* ».
C'est inexact. La parcelle 52 coté jardin est négociable elle sortira de l'indivision en 2020. Le 8 décembre 2016 lors d'une réunion organisée par la mairie sur l'évolution du lotissement des Flâchis trois des cinq indivisaires ont émis un avis favorable et par délibération du 22 mai 2018 la Cour d'Appel d'Amiens permet de prendre une décision majoritaire.

5 Vu pour être annexé au registre d'enquête

EN CONCLUSION

Merci d'intégrer ces observations dans la finalisation du PLU et d'expliquer les entraves à leur réalisation.

Observations rédigées
Le 30 décembre 2020 par
Roger SCHEFFLER
Indivisaire au 23/25 rue de Bouleux
60810 Rully
Domicilié au 7 rue des Platanes
95190 Goussainville
Courriel :roger.scheffler@laposte.net

C Observations du Commissaire Enquêteur

Un nombre moyen d'observations du public où il devra être répondu précisément à chacune.

Les observations et remarques des Personnes Publiques Associées :

Il me semble indispensable de répondre à tous les Services de l'Etat en fonction de l'analyse des avis et observations et d'effectuer les corrections/modifications des documents concernés en fonction des réponses de la commission d'urbanisme de la commune

Bonne organisation de l'enquête, en particulier concernant le registre dématérialisé avec adresse mail pour les observations et le dossier accessible sur internet à une adresse oise.gouv… (pas simple pour y accéder)

Merci à la Commission d'Urbanisme de bien vouloir répondre à l'ensemble de ces observations dans le délai légal.