Commune de RULLY

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

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

06U16

Rendu exécutoire
le

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Date d'origine :
Mars 2019

1

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

APPROBATION - Dossier annexé à la délibération municipale du

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

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

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

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME DE RULLY

Commune de Rully

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

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Urbanistes mandataires : **Arval**

Agence d'urbanisme Arval Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-en-Valois
Téléphone : 03-44-94-72-16 fax : 03-44-94-72-01
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

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

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

Mars 2019

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). Son contenu est aujourd'hui largement articulé autour des dispositions issues du Grenelle de l'Environnement.

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 Durables 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.

A cette fin, et selon l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques traduites dans le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

• L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.

• La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs (habitat, activités économiques, activités sportives ou culturelles, équipements publics), et en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat-commerces-services ainsi que des moyens de transport, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques et de la gestion des eaux.

• Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le PLU est élaboré ou révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Une délibération du conseil municipal prescrit l'élaboration ou la révision du PLU et précise les modalités de concertation avec le public (articles L.103-2 à L.103-4 du code de l'urbanisme).

L'Etat, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document à l'initiative du maire ou à leur demande, à la suite de la notification de la prescription d'élaboration du PLU.

Le PLU doit être compatible, s'ils existent, avec le schéma de cohérence territoriale, un schéma d'aménagement et de gestion des eaux, un schéma de mise en valeur de la mer, une charte de parc naturel régional, un plan de déplacements urbains, un programme local de l'habitat. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de un à trois ans.

Le PLU est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Le PLU est établi pour une perspective de développement et d'aménagement s'étendant sur environ dix à quinze années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communaux.

Sommaire

PRÉAMBULE 2

INTRODUCTION 4

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DONT L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 6

1. Rully dans son contexte intercommunal et bilan du PLU approuvé en 2012 7
2. État initial de l'environnement 13
3. Organisation du tissu urbain 27
4. Infrastructures et déplacements 37
5. Analyse démographique et parc de logements 44
6. Equipements, activités économiques et diagnostic agricole 48
Bilan et enjeux 54

CHAPITRE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES 58

1. Le document soumis à concertation et le bilan de la concertation 59
2. Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues 60

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATION 85

1. La justification sur les dispositions réglementaires d'ordre général 86
2. La justification du découpage en zones 90
3. La mise en œuvre du PLU 102

CHAPITRE 4 : ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 103

1. Évaluation des incidences des orientations sur l'environnement 104

CHAPITRE 5 : INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN 111

1. La liste des indicateurs 112

Introduction

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 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.

Évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme :

Suivant les dispositions de l'article L.104-1 et suivants du code de l'urbanisme, le territoire communal n'étant pas directement concerné par la présence d'un site Natura 2000 (le site le plus proche étant celui du massif des trois forêts qui s'étend sur les communes voisines), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne fait pas automatiquement l'objet d'une évaluation environnementale.

Toutefois, suivant les dispositions de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale du PLU s'inscrit dans la démarche de l'examen au cas par cas défini à l'article R. 121-14-1 du même code. Aussi, dès que les études ont été suffisamment avancées notamment après débat au conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) proposé, la commune a saisi l'autorité environnementale sur ce point.

Par décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 4 septembre 2018, l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale stratégique, la révision du PLU de Rully.

En conséquence, la forme du présent rapport de présentation est donc celle définie par les articles R.151-1, R.151-2 et R.151-4 du code de l'urbanisme actuellement en vigueur.

Les études nécessaires à la réalisation du document ont été confiées à l'agence d'urbanisme ARVAL de Crépy-en-Valois (Oise). La Direction Départementale des Territoires a été chargée de suivre la révision du document au 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 à 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.

À 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 P.LU.) étaient à la disposition des administrés en mairie, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé en rappellant 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 PLU révisé est finalement approuvé par délibération du conseil municipal. Il est tenu à la disposition du public.

Introduction

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rully. Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

• Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et ses documents graphiques qui définissent les orientations générales d'aménagement retenues par la commune, concernant notamment l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ; le PADD fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

• Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, dans le respect des orientations définies par le PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en particulier des secteurs soumis à des évolutions notables telles que proposées par les orientations du projet communal.

• Le règlement qui comprend un document écrit et des documents graphiques. Ils délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, la zone agricole et la zone naturelle et forestière. Les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les éléments de paysage à préserver, les plantations à créer, etc.

• Les documents techniques annexes concernant notamment :
- les annexes sanitaires
- les servitudes d'utilité publique et les informations jugées utiles

Le rapport de présentation expose le diagnostic en matière d'aménagement de l'espace, de développement économique, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, notamment au regard d'un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, de la recherche d'une plus grande diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, de la prise en compte des principaux objectifs de l'Etat.

Il expose les dispositions du règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines et des zones naturelles. Il évalue les incidences sur l'environnement des orientations d'aménagement retenues. A cet effet, il comprend quatre parties essentielles :

1. Le diagnostic de la commune dont l'état initial de l'environnement

2. Les explications sur les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues

3. Les justifications sur les dispositions réglementaires et sur le découpage en zones

4. Les incidences sur l'environnement des orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par le plan

Il liste des indicateurs utiles à l'évaluation du plan dans un délai maximal de neuf ans à compter de son approbation.

Les données générales sont issues des documents fournis par les personnes associées à l'élaboration du PLU (sources : Porter à Connaissance, INSEE, IGN, DREAL, DDT, données CCIO, CCVT, Projet de Territoire, etc.) ainsi que des différentes études et ouvrages réalisés sur la commune.

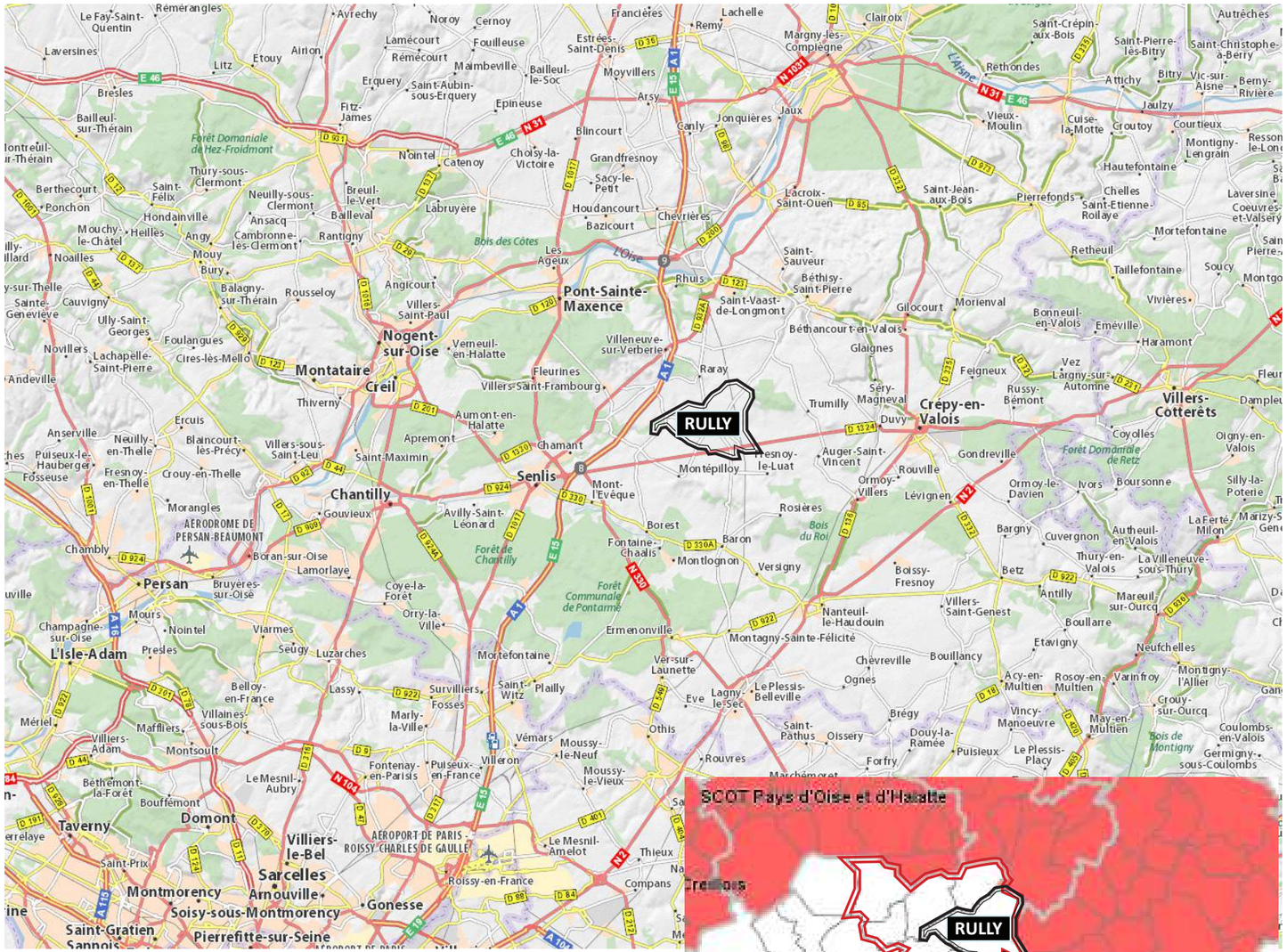
CHAPITRE 1

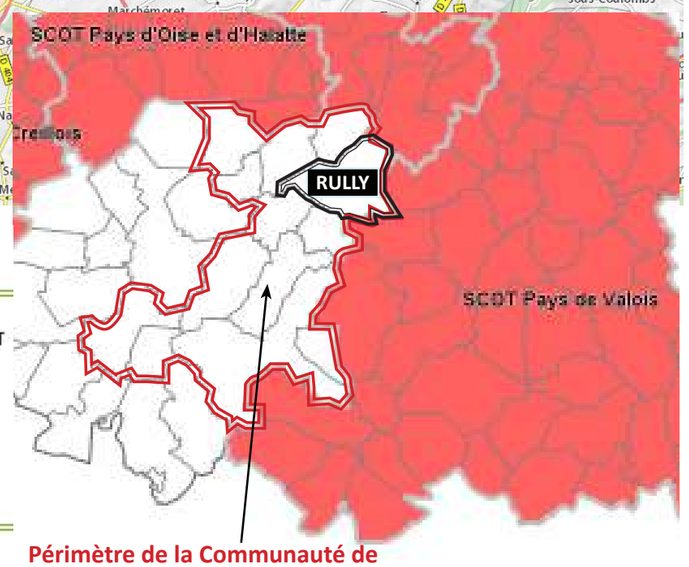
DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DONT L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I - Rully dans son contexte intercommunal

1.1 Localisation de la commune :

Localisation de Rully :





Limites des SCOT

Etat d'avancement des SCOT

Aucun SCOT

SCOT approuvé

SCOT en élaboration

SCOT en révision

Limites communales

Périmètre de la Communauté de Communes Cœur Sud Oise

Source : Cartelie - DDT60

LOCALISATION :

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.

Elle est desservie par la RD 1324 qui passe au sud du territoire communal et qui la positionne à 15mn entre Crépy-en-Valois et Senlis, et à 10mn de l'entrée de l'autoroute A1. Rully est également située sur la RD100 qui relie Compiègne au nord en 25mn et le Plessis-Belleville au sud en moins de 20mn.

À l'échelle du département, la commune a donc une position relativement centrale. Elle est à une soixantaine de kilomètres de Paris et à 35 km du pôle d'emplois de Roissy-Charles de Gaulle.

Le territoire communal comprend 1 545 ha et accueille 730 habitants (selon l'Insee 2013), soit une densité de population de 47 habitants au Km2.

Rully est entourée par les communes de Raray, Trumilly, Fresnoy-le-Luat, Montépilloy, Néry, Barbery, et Brasseuse.

RULLY ET L'INTERCOMMUNALITÉ :

Rully est rattachée à la Communauté de Communes Cœur Sud Oise (CCCSO) créée au 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.

À ce jour aucun Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) n'a été élaboré à l'échelle de la communauté de communes.

Le territoire communal ainsi que l'ensemble de la Communauté de Communes font actuellement partie du périmètre du Parc Naturel Régional Oise Pays de France. Son territoire, d'une superficie de 60 000 ha, rassemble 110 000 habitants, répartis dans 59 communes des départements de l'Oise et du Val d'Oise, situées autour des massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville.

La charte du Parc fixe un projet de territoire et des objectifs en matière d'aménagement, d'environnement, de préservation et de mise en valeur des espaces forestiers, agricoles et des patrimoines bâtis, paysagers..., de développement économique et social, de sensibilisation des publics à l'environnement et au patrimoine.

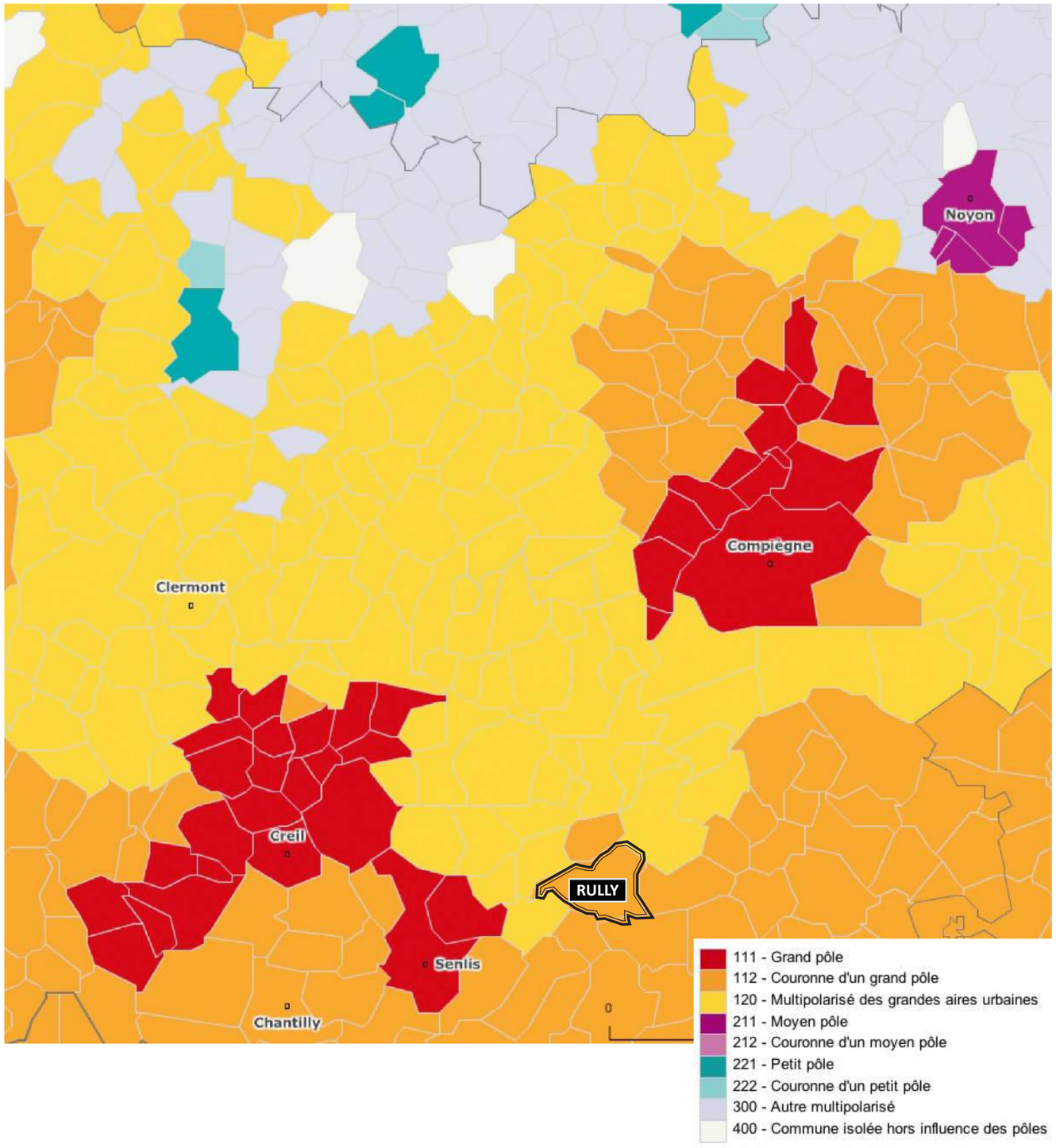
La charte du PNR, approuvée en 2004, est arrivée à expiration le 16 janvier 2016 et n'est donc plus opposable au PLU de Rully. Un projet de charte à horizon 2028 est en cours d'élaboration, mais à ce jour, aucun document n'existe juridiquement.

Rully fait partie du Syndicat Intercommunal du SAGE de la Nonette (SISN).

I - Rully dans son contexte intercommunal

1.2 Rully : une commune située dans la couronne périurbaine de la métropole francilienne

Carte des territoires vécus en 2010



Source : INSEE 2010

SITUATION :

Suivant la carte des territoires vécus de l'INSEE ci-contre, Rully se situe parmi les dernières commune faisant partie de la «couronne d'un grand pôle», défini par le fait que plus de 40% des actifs habitant la commune se rendent quotidiennement sur le grand pôle d'emplois de la région parisienne.

En effet, la région parisienne attire près de la moitié des actifs résidant à Rully, notamment le pôle d'emploi de Roissy qui concentre 15% des actifs habitants Rully en 2010, soit plus d'une cinquantaine d'actifs, et Paris qui concentre environ 8% des actifs de Rully, soit une trentaine.

La commune se situe à la limite avec les communes dites «multipolarisées» par les grands pôles urbains du département que sont Creil/Senlis et Compiègne. 40% des actifs de Rully se rendent en effet sur les pôles urbains de proximité situés dans l'Oise, en particulier dans les pôles d'emplois autour de Nanteuil-le-Haudouin et du Plessis-Belleville (environ 11% des actifs de Rully) situés à 15 mn au sud et facilement accessibles par la RD100, et dans une moindre mesure les pôles d'emplois autour du pôle Creil/Senlis/Chantilly et autour du pôle d'emploi de Compiègne.

En termes d'équipements et de services, Rully dispose d'une gamme de commerces de proximité relativement développée avec une boulangerie/pâtisserie, un café tabac-presse, une production-distribution de fruits rouges et sorbets et une agence postale communale. L'école et les équipements sportifs viennent compléter l'offre, ainsi que des services de santé avec 2 médecins et prochainement la création d'une maison de santé pluriprofessionnelle regroupant les médecins généralistes, infirmiers et orthophoniste dans l'ancien corps de ferme face à la mairie.

Senlis, situé à seulement 15 minutes de Rully, est le principal pôle urbain de proximité vers lequel se rendent les habitants de la commune pour accéder aux commerces de la gamme intermédiaire : services de santé, supermarchés, magasins de vêtements, collège, lycée... Dans une moindre mesure, les habitants fréquentent également le pôle urbain de Crépy-en-Valois.

La commune est donc sous l'influence de plusieurs pôles attractifs différents pour l'emploi, pour la plupart tournés vers la région parisienne, ce qui implique des déplacements majoritairement orientés vers le sud du territoire via la RD100 qui traverse Rully puis la N2 depuis Nanteuil-le-Haudouin.

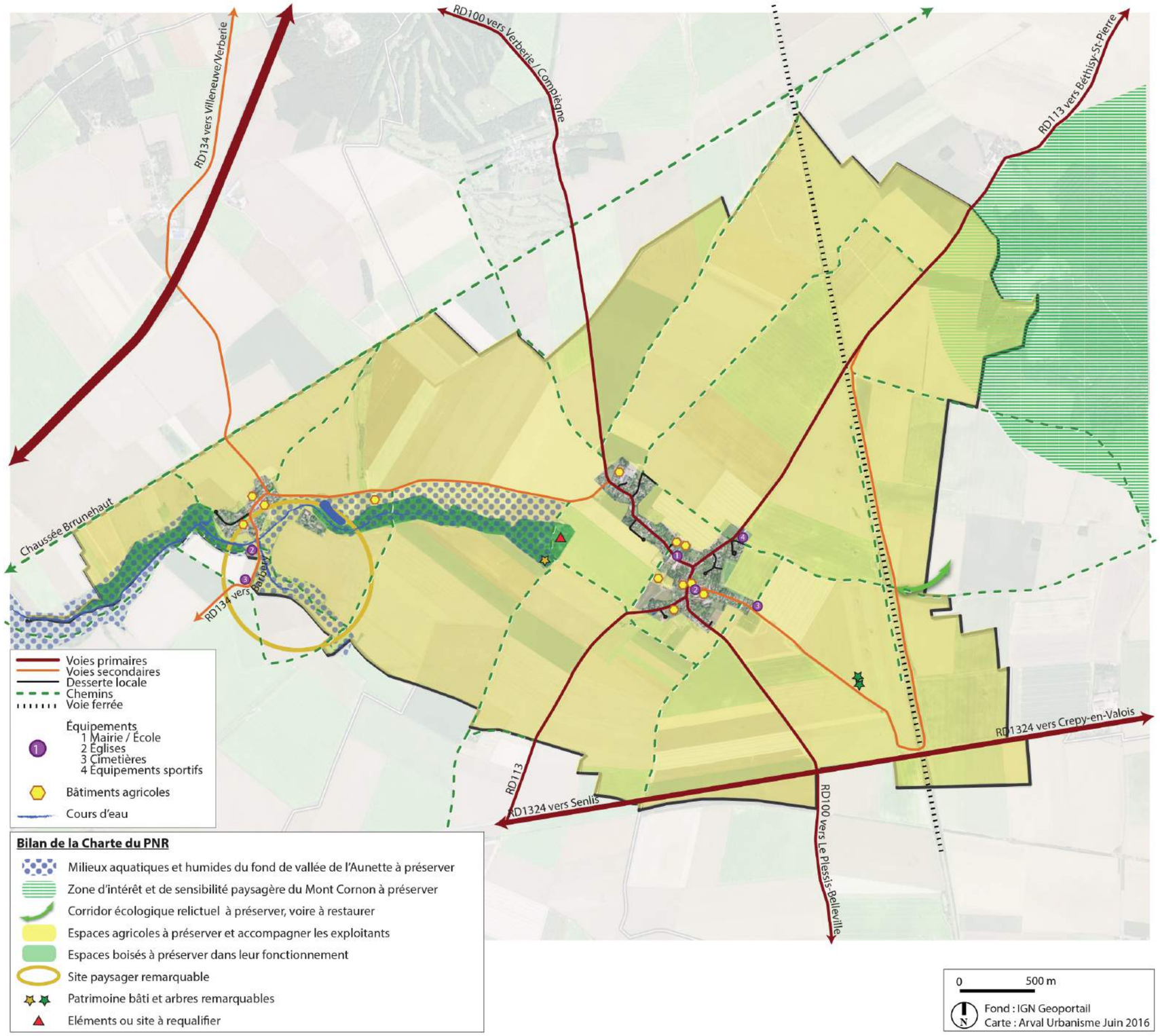
Pour les services ou équipements, Senlis reste le pôle urbain de proximité vers lequel sont tournés les déplacements, orientés vers l'ouest du territoire via la RD1324. À ce titre, les jeunes de la commune fréquentent le collège et le lycée de Senlis.

1.4 Bilan du projet de PLU approuvé en 2012

Les objectifs du PLU approuvé en 2012	*Leurs traductions*	*Degré de réalisation en 2016*	*Points à évoquer dans le PLU*
MAÎTRISER UN DÉVELOPPEMENT QUALITATIF DU VILLAGE EN MODÉRANT LES EFFETS NÉGATIFS DE LA PRESSION FONCIÈRE Un développement maîtrisé favorisant l'implantation de familles et jeunes, tout en tenant compte de la capacité limité du système d'assainissement. Produire **59 logements entre 2011 et 2021, soit 100 habitants supplémentaires.** (Soit un taux de croissance annuel moyen de 1,3%/an). Maintenir un village vivant avec la présence de services et d'équipements qui répondent aux attentes de la population.	Le PLU prévoit d'ouvrir 4 zones à l'urbanisation : • 1AUa de 2,9 ha : capacité d'environ 23 lgts • 1AUb e 0,8 ha : capacité comprise entre 5 à 7 lgts • 2AUa de 2 ha : capacité comprise entre 15 à 20 lgts • 2AUb de 2,6 ha : capacité comprise entre 20 à 25 logements Le potentiel de logements est donc nettement plus important que les objectifs chiffrés affichés en tenant compte du potentiel de la zone U et notamment de la réhabilitation de la ferme communale : le PLU tient compte du risque de rétention foncière de certaines zones. En lien avec le développement du village est prévu un maillage du réseau viaire avec des emplacements réservés pour prévoir l'accès aux zones IIAUa et IIAUb. Est également prévu une extension du cimetière. En termes d'équipements et services, le PLU prévoit : • de réhabiliter les bâtiments de la «ferme communale» pour y réaliser des logements, commerces et locaux communaux : les orientations d'aménagement et de programmation du secteur OAa encadrent l'aménagement du secteur. • de conforter le pôle d'équipements sportifs, ce qui se traduit également par des orientations d'aménagement et de programmation (OAb) qui prévoit également l'implantation éventuelle d'une salle polyvalente. • Préserver la qualité des équipements scolaires, situés en zone UA qui permet l'évolution des bâtiments existants.	Le PLU approuvé en 2012 se base sur le recensement de la population de 2005 qui compte 729 habitants et 290 logements. Le recensement Insee 2015 estime à 723 le nombre d'habitants sur la commune et compte 315 logements, soit **6 habitants de moins qu'en 2005 et 25 logements supplémentaires**. Aucune des 4 zones à urbaniser prévues au PLU n'a pas été ouverte à l'urbanisation. Les voies d'accès aux zones IIAUa et IIAUb n'ont donc pas été réalisés et les objectifs chiffrés affichés sont loin d'être atteints. La création du réseau d'assainissement collectif est en projet, les travaux sont prévus pour 2017/2018. L'extension du cimetière n'a pas été réalisée depuis 2012. Le projet de réhabilitation de la ferme communale est en cours avec la réalisation d'une maison de santé. Le pôle sportif et les équipements scolaires ont été maintenus sans évolutions.	Quelles sont les capacités restantes du tissu urbain existant ? On compte plus de logements pour moins d'habitants entre 2005 et 2015 : le desserrement de la population (baisse de la taille des ménages) et surtout l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants impliquent de créer des logements pour maintenir le même nombre d'habitants. Ce constat est à intégrer dans les réflexions du PLU à horizon 2030. Se pose la question de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU. Quels sont les besoins en logements, à horizon 2030, permettant d'assurer le renouvellement de la population ? Faut-il maintenir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation ? Les travaux prévus pour l'amélioration du réseau d'assainissement permettra un développement communal ? Le développement de Rully implique t'il de nouveaux besoins en équipements (scolaires, sportifs, périscolaires..)? L'emplacement réservé pour l'extension du cimetière, l'implantation d'une salle des fêtes et l'évolution du groupe scolaire dans l'actuelle salle communale sont-ils toujours des projets d'actualité ?
ACCOMPAGNER LES ÉVOLUTIONS DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET ENCOURAGER LA DIVERSIFICATION DES AUTRES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES Accompagner la mutation des activités agricoles. Envisager la création de nouveaux commerces et activités artisanales.	La zone agricole (A) couvre l'ensemble des espaces agricoles du territoire et permet l'implantation de nouvelles constructions liées à l'activité. Les constructions agricoles ne sont pas autorisées dans la zone naturelle de la vallée de l'Aunette. Les corps de ferme du village sont en majorité en zone UA permettant leur évolution. Le secteur UAf a été créé pour certaines fermes pour encadrer et maîtriser la transformation des corps de fermes en logements (accès, stationnements...). Le règlement autorise en zone UA et UB les constructions à usage commercial ou de service inférieur à 300 m2 et constructions artisanales. En zone N est autorisé le changement de destination des constructions existantes. Les OAP de la ferme communale pourrait accueillir de nouveaux commerces et services.	Les surfaces agricoles ont été maintenues depuis 2012 et protégées de l'extension à des fins urbaines. Les corps de fermes en activité ont été maintenus. Il y a eu 2 nouveaux bâtiments agricoles construits depuis l'approbation du PLU : un hangar agricole à proximité du Prieuré et un hangar à proximité du corps de ferme au nord de la mairie/école. Il n'y a pas eu de nouveaux commerces et services implantées dans le bourg de Rully depuis 2012.	L'activité agricole a t-elle évoluée depuis 2012 et y-a t'il de nouveaux enjeux liés à cette activité ? Y a t'il eu des projets d'implantation d'activités commerciales et artisanales depuis l'approbation du PLU ?

Les objectifs du PLU approuvé en 2012	*Leurs traductions*	*Degré de réalisation en 2016*	*Points à évoquer dans le PLU*
PRÉSERVER LA QUALITÉ ET LE CARACTÈRE PATRIMONIAL DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET BÂTI Préserver le réseau hydrographique et milieux associés et protéger la diversité paysagère du ru de l'Aunette. Préserver les repères paysagers, bâtis et végétaux, et les vues caractéristiques et ouvertures visuelles depuis le village. Préserver les coupures d'urbanisation entre l'ancien hameau de Chamicy et le bourg de Rully. Préserver les qualités paysagères des entrées de village. Préserver la qualité des espaces de transition. Préserver le bâti remarquable et spécificités du bâti à cour. Mettre en continuité le réseau de sentes et chemins. Requalifier les espaces publics banalisés par la voiture. Répondre aux objectifs d'insertion du développement dans le paysage et la trame bâtie du village.	La vallée de l'Aunette et la vallée du Gué, au nord-est de Bray, sont protégées de toute modification qui leurs porteraient atteinte par un classement en zone naturelle (N). Les espaces boisés de la commune ont tous été classés afin d'éviter leur défrichement. Ces EBC sont essentiellement localisés dans la vallée de l'Aunette et du Gué et au nord du fond de la Ville Neuve, en limite avec la commune de Brasseuse. Le PLU identifie également les mares, fossés en eau et zones inondables (marais de Bray à l'est du prieuré et prairie humide au sud du bourg) à protéger au titre de l'article L123-1-5 7° (devenu L151-19 du CU en vigueur) . La znieff du Mont Cornon a été classée en zone naturelle doublée d'un EBC au PLU. Sont également identifiés grâce aux mêmes articles les éléments de repères paysagers : arbres remarquables, groupements d'arbres à protéger, masses arborées, repères paysagers (les églises, le château d'eau et le prieuré) et les murs remarquables. De très nombreux points de vue apparaissent sur le plan de zonage : dans ces secteurs, les constructions agricoles sont limitées et leurs hauteurs encadrées. Le plan de zonage prévoit un principe de coupure d'urbanisation à préserver entre Chamicy et Rully tout en inscrivant la parcelle à l'Est en zone constructible UB. Ce principe n'a pas de réelle traduction dans le règlement écrit. À l'ouest, la parcelle est classée en zone agricole doublée d'un cône de vue à préserver dans lequel l'implantation de constructions agricoles est autorisée sous réserve de prise en compte de leur impact paysager (matériaux, couleur, plantations et respect du cône de vue). Les paysages d'entrée de village sont préservés grâce à une zone urbaine qui se limite aux dernières constructions existantes. L'entrée de village au sud est notamment protégée par la zone naturelle qui s'étend le long de la RD113/rue de la Tannerie. La zone de développement IAUa située en entrée de village à l'est par la RD100 s'accompagne d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) que prévoit un traitement paysager des limites. Cette entrée de village, ainsi que celle au nord de Bray s'accompagne d'un principe de zone non aedificandi. Les espaces de transition sont identifiés en tant que tel sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L123-1-5 7°. Dans ces espaces, seules les implantations à usage agricoles sont autorisées sous réserve de prise en compte de leur impact paysager (matériaux, couleur, plantations et respect du cône de vue). Dans toutes les zones AU, est prévu un principe de restaurer une frange urbaine cohérente. Les fermes remarquables sont classées en zone UAf pour permettre leur évolution et toutes les fermes bénéficient de recommandation concernant la réhabilitation de bâti agricole ancien. Les cheminements ne sont pas identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° ni en emplacement réservé, mais les OAP affichent un principe de continuité. Les places de la Mairie, de l'église, Geneste et Maurice Thomas à Bray et la rue de la Tannerie, identifiés dans l'étude urbaine, font l'objet d'OAP édictant des principes de requalification de l'espace public. La mise en place de deux secteurs UA et UB et du sous secteur UAf, associés à des prescriptions architecturales spécifiques, permet une maîtrise de l'insertion paysagère des constructions nouvelles.	La vallée de l'Aunette, les talwegs et fonds affluents, mares et milieux humides, ainsi que les boisements associés et le secteur du Mont Cornon ont été protégés et n'ont pas évolués depuis 2012. Les repères paysagers, bâtis et végétaux, et points de vue ont également été maintenus depuis l'approbation du PLU: même la construction du lotissement impasse de la mare préserve une perspective sur la plaine agricole depuis la rue de la Tannerie. Le village et le hameau ne se sont pas étirés le long des voies, ce qui a permis de préserver les entrées de village qualificatives. La coupure d'urbanisation et le cône de vue entre Chamicy et Rully ont été maintenus, aucune construction nouvelle ne s'y est implantée. Les espaces de transition et de fond de jardin ont été protégés. Les zones AU n'ayant pas été aménagées, la valorisation des espaces de transition prévue n'a pas été réalisée. La places M. Geneste, la ferme communale, la place principale du hameau de Bray, la place J. PLasmans, ainsi que l'espace paysager à l'arrière des terrains de tennis, affichés dans le projet du PLU, ont été aménagés/requalifiés. **On note que très peu de constructions se sont développées sur la commune malgré sa forte attractivité : le degré de protection particulièrement élevé du PLU de 2012 pourrait en être la cause.**	Les milieux naturels et les paysages devront être protégés dans le futur projet par des outils adaptés, en lien avec les dispositifs du SAGE (notamment dans le fond de vallée de l'Aunette où sont identifiées des zones humides et les prairies du Mont Cornon qui sont des milieux dans lesquelles l'ouverture des prairies et le déboisement peut être préconisé). L'identification des très nombreux éléments du paysages, bâtis et végétal, points de vue, permet-elle le maintien de l'identité locale sans pour autant freiner complètement le développement du village ? Outre les espaces déjà aménagés, la requalification des espaces publics identifiés au PLU reste-elle aujourd'hui une priorité dans le projet d'aménagement de Rully à horizon 2030 ? Les règles définissant l'aspect extérieur des constructions sont-elles adaptées au patrimoine bâti de Rully et Bray ?

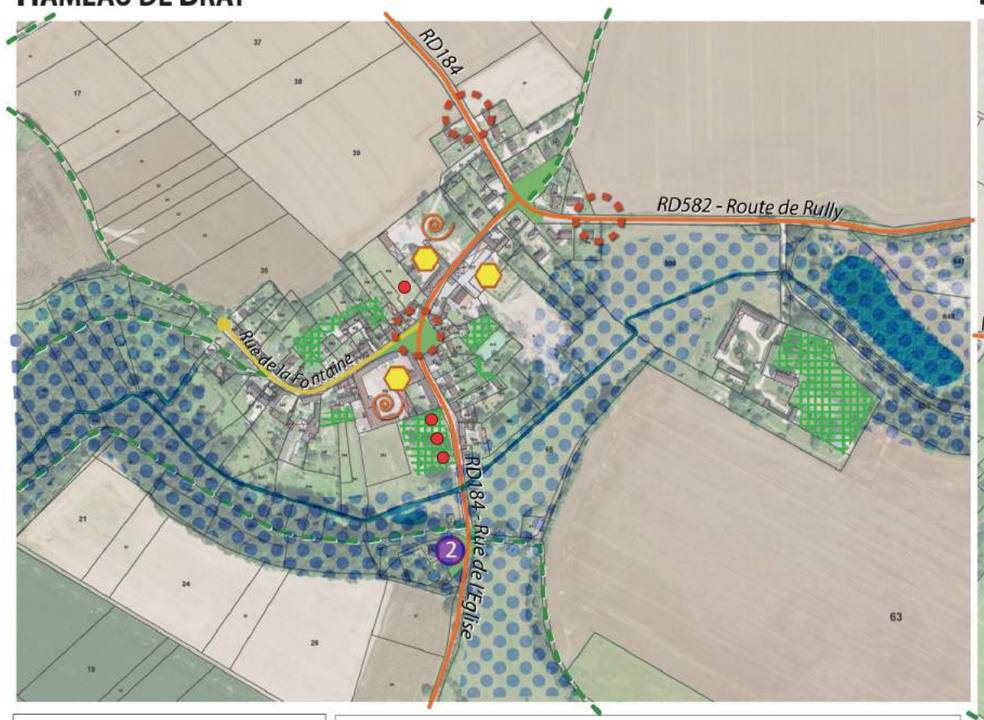
1.5 Carte de synthèse des documents supra-communaux



Carte de synthèse

Carte de synthèse

Hameau de Bray



Bourg de Rully

- Voies primaires
- Voies secondaires
- Voies de dessertes locales
- Chemins

Équipements
1 Mairie / École
2 Eglises
3 Cimetière
4 Equipements sportifs

Commerces / services
1 Relais poste
2 Boucherie-charcuterie
3 Bar-tabac-presse
4 Boulangerie-Patisserie
5 Médecin généraliste

- Corps de ferme en activité
- Places et espaces publics
- Cours et étendue d'eau

Bilan de la Charte du PNR

- Milieux aquatiques et humides du fond de vallée de l'Aunette à préserver
- Secteurs potentiellement urbanisables à vocation d'habitat
- Franges urbaines à préserver/requalifier
- Secteurs potentiels d'aménagement et/ou de requalification
- Secteurs potentiels de densification et de reconversion
- Coupures d'urbanisation
- Espaces qui présentent un intérêt écologique ou paysager

Bilan du PLU approuvé en 2012

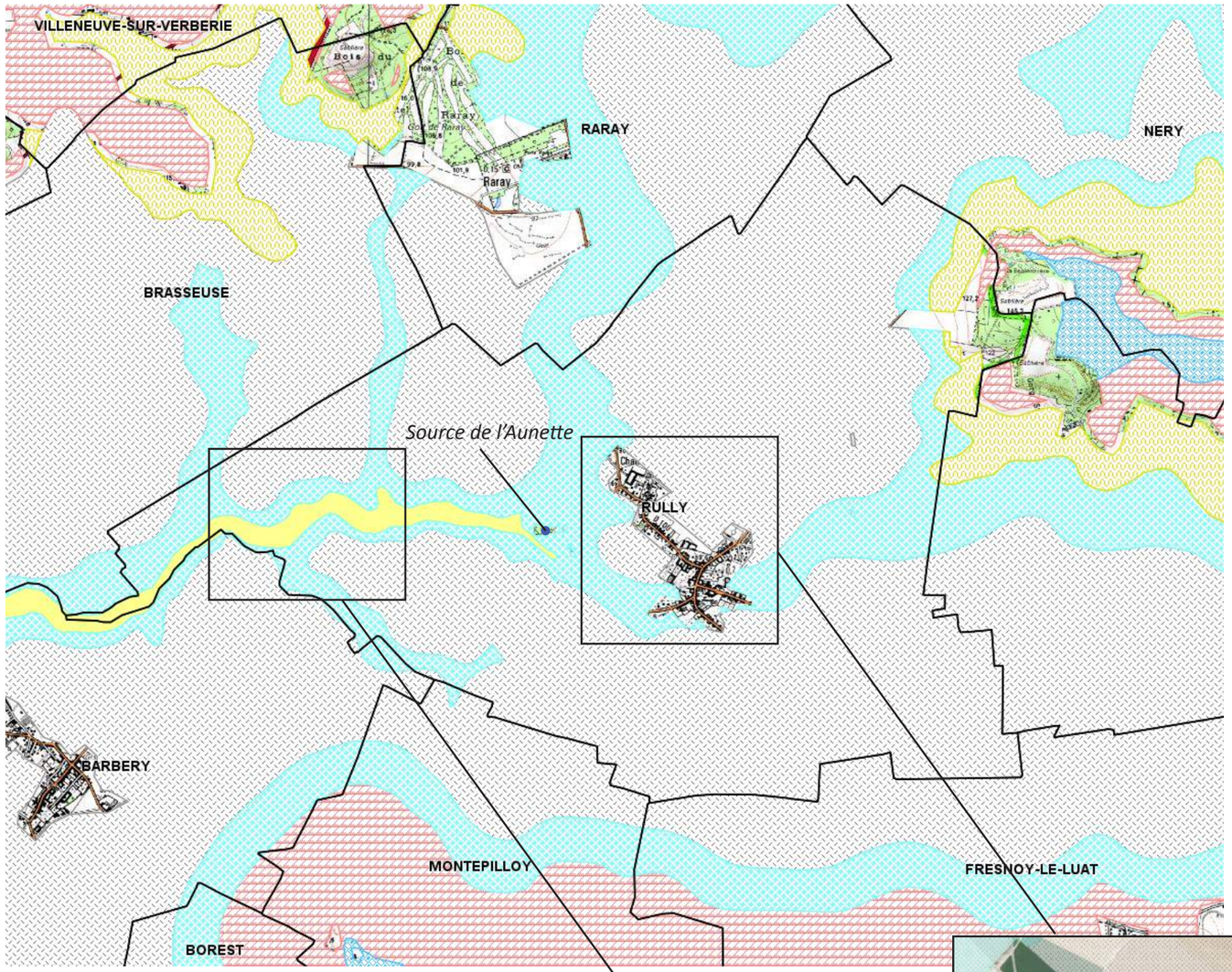
- Dents creuses potentielles (à confirmer par la révision du PLU)
- Secteurs d'urbanisation à court terme (zones 1AU)
- Secteurs d'urbanisation à plus long terme (Zones 2AU)

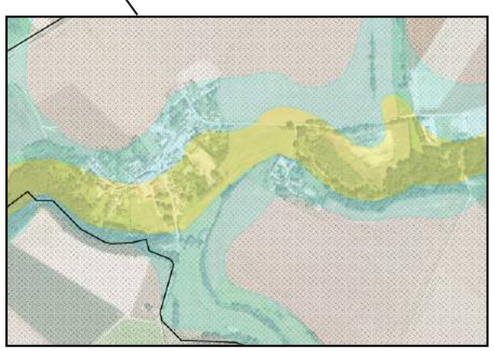
0 250 m

N

Fond : IGN Geoportail
Carte : Arval Urbanisme Juin 2016

2.1 Géologie :





Source : Cartelie - DDT60

La géologie superficielle du territoire communal consiste en un plateau limoneux dans lequel affleurent des marnes et calcaires à la naissance du vallon de l'Aunette et au niveau des «fonds» qui sont les vallons secondaires qui alimentent le lit de l'Aunette, en particulier lors de fortes pluies. À noter la présence d'un sous sol de marnes et calcaire sur la moitié sud du village, jusqu'en limite avec la commune voisine de Trumilly à l'Est.

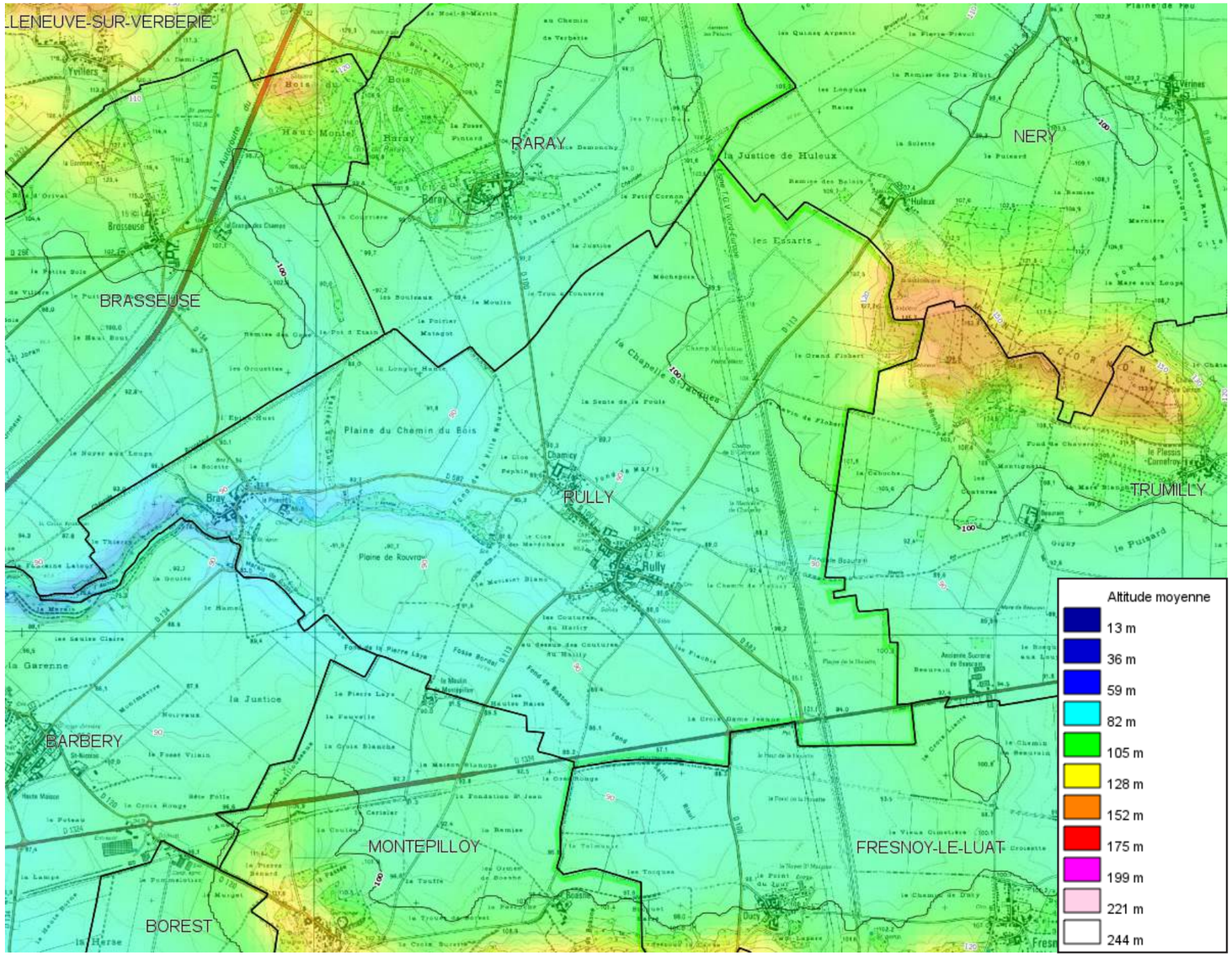
La vallée de l'Aunette se compose d'alluvions récentes, depuis sa source jusqu'en limite avec Barbery et au sud du hameau de Bray qui s'est historiquement implanté sur le versant nord de l'Aunette, sur un sous-sol constitué de marnes et calcaires.

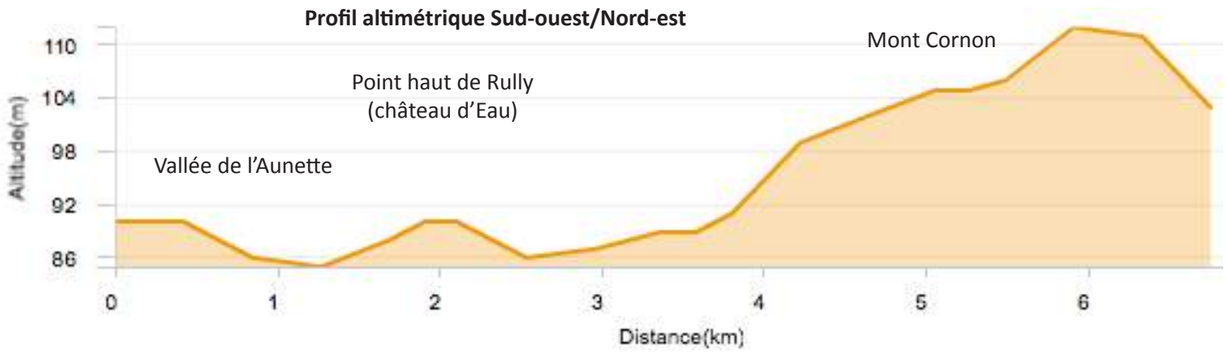
La présence des fonds argileux se lit par la soudaine présence de pâtures au sein des grandes cultures, comme dans le fond de la vallée au Gué. C'est aussi au niveau de ces fonds qu'étaient et sont toujours installées les mares qui reçoivent les eaux de ruissellement : mare du Trou à Paul (Rully), mare de la place Marcel Geneste à la rue de Chamicy.

La proximité d'argiles et sables pouvant renfermer une nappe d'eau peut expliquer certaines remontées artésiennes en amont de la vallée de l'Aunette au cours d'années exceptionnellement humides (exemple : au niveau du fond de la Ville Neuve en 2001). La fréquence de ces événements est néanmoins plutôt centennale que décennale.

Enfin, localement le Mont Cornon correspond à une butte résiduelle de sables et grès auversiens et de Beauchamp, mêlés de calcaire de Saint-Ouen (marinésien) apparus par érosion progressive des couches de limon superficielles. Ce relief particulier est nettement visible dans le paysage tabulaire du plateau du Valois.

2.2 Le relief et l'hydrologie :





RELIEF :

Le relief de la commune de Rully est globalement peu affirmé. Il est composé d'un vaste plateau animé par la butte témoin du Mont Cornon et par la vallée de l'Aunette ainsi que par des fonds convergeant vers le cours d'eau.

Le territoire communal se développe dans sa partie Est sur une plaine légèrement inclinée du nord-est (mont Cornon) au sud-ouest (vallée de l'Aunette) avec une altitude moyenne de 100 m. À l'extrémité est du plateau et en limite du territoire communal, le relief du Mont Cornon atteint une altitude de 145m, tandis que la vallée de l'Aunette parcours un dénivelé de 5 m entre le point haut de la source (81,6 m ngf) et le point du ruisseau situé à l'extrémité ouest du territoire communal (76,4m ngf).

Le village de Rully est implanté à une altitude moyenne de 90 m. Le point le plus bas du village est situé dans le secteur de la rue de la Tannerie et de la rue de Concé (85 m ngf). Le point haut, correspondant au château d'eau, est situé à une altitude de 93,2 m. Le village est implanté à l'interface entre la vallée de l'Aunette et l'amorce du relief lié à la butte de Cornon, sur la partie plane du territoire communal.

La partie ouest du territoire est marquée par la rupture créée par la vallée de l'Aunette et de son réseau de vallons secs. En termes de relief, cet événement du paysage ne crée pas de fort accident à l'échelle communale, mais a de forts impacts à l'échelle locale du hameau de Bray.

HYDROLOGIE :

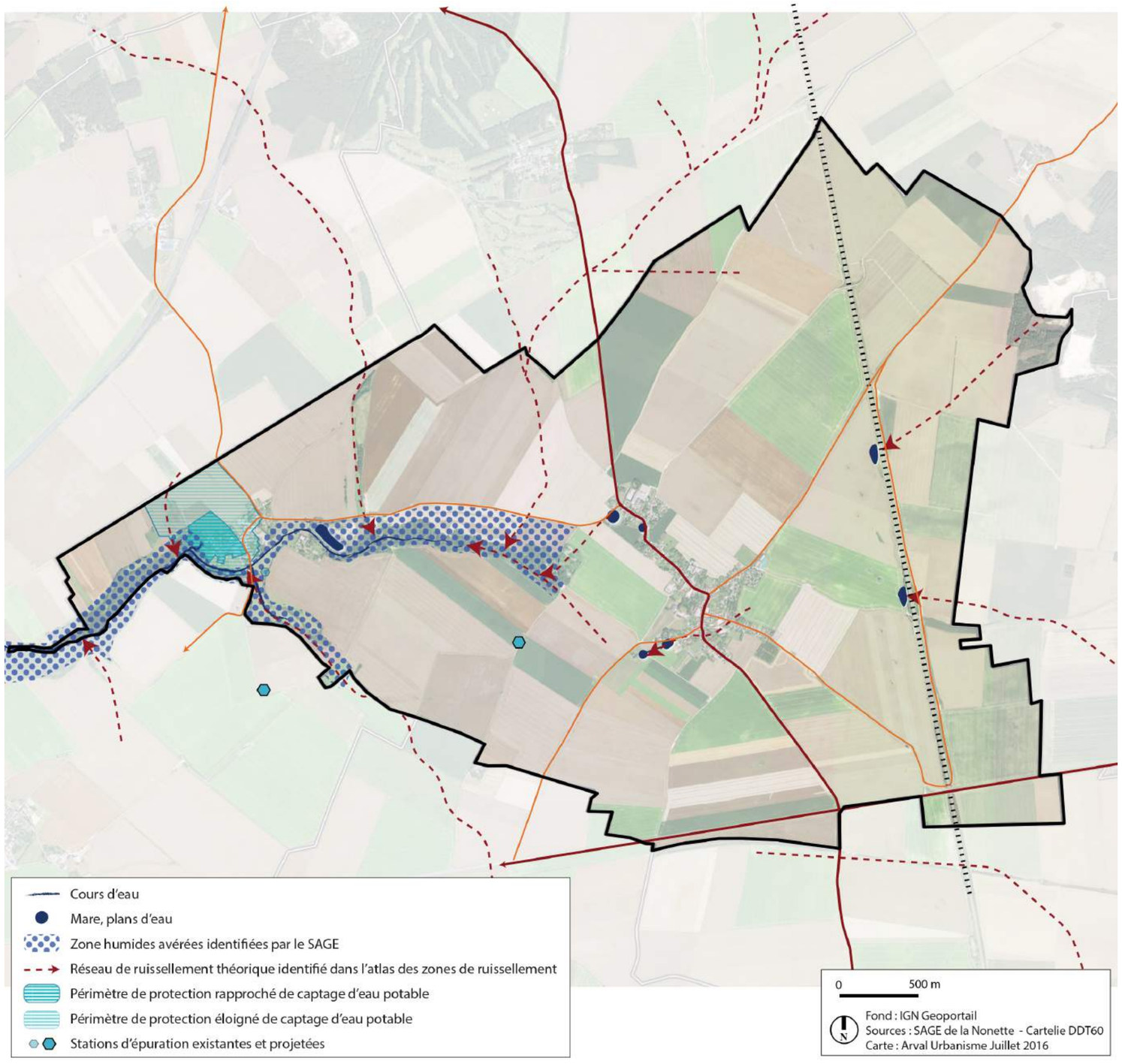
Le territoire communal fait partie du bassin de la vallée de la Nonette, dans le bassin hydrographique de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, soumis aux dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), dont la dernière révision a été approuvée en 2015.

Le territoire de Rully s'étend autour de la source et de la vallée de l'Aunette, affluent de la Nonette. La rivière prend sa source approximativement au centre du territoire communal, à l'altitude de 81,6 m. Le cours de l'Aunette se développe d'Est en Ouest sur 3,9 Kms, entre la source et la limite communale qui la longe sur 1,2 Km.

La vallée de l'Aunette comporte trois vallons, humides ou secs, qui peuvent impliquer un aléa lié aux ruissellements dont il s'agit de tenir compte dans l'aménagement et le développement du territoire :

- le Fond de la Ville Neuve se développe en direction Nord/Nord-Est à environ 700 m de la source, et est aujourd'hui une vallée sèche qui toutefois draine naturellement les eaux de ruissellement venant de la partie Nord du Plateau,

Hydrologie :



notamment depuis les parties en altitudes plus élevées (Bois de Raray et au-delà de la Garenne). Anciennement, un fossé la parcourait, drainant les eaux de ruissellement entre le Bois de Raray et l'Aunette.

- la Vallée au Gué : elle se développe sur environ 1 km , en direction Nord, à 1 260 m de la source, entre l'altitude 83,7 et 88 m, au niveau de la Chaussée de Brunehaut.
- le Marais de Boissy, qui constitue en partie la limite Sud-Ouest du territoire communal, se développe vers le Sud-Est depuis le site du hameau de Bray, au niveau de l'Eglise, à 2 140 m de la source, entre l'altitude 81m à son origine et l'altitude 75,5 au niveau de la confluence avec l'Aunette et s'épand dans le fond de la Pierre Laye.

A noter que les fonds Beaurain et fonds de Marly qui existaient à l'est du village de Rully sont désormais régulés en amont par deux bassins de rétention au niveau de la ligne LGV.

Le SAGE identifie des zones humides avérées dans la vallée de l'Aunette. Ces zones humides ont un intérêt pour la biodiversité ainsi que la régulation du niveau d'eau et, selon les dispositions du SAGE, devront être protégées par un zonage adapté limitant toute imperméabilisation par le développement de l'urbanisation.

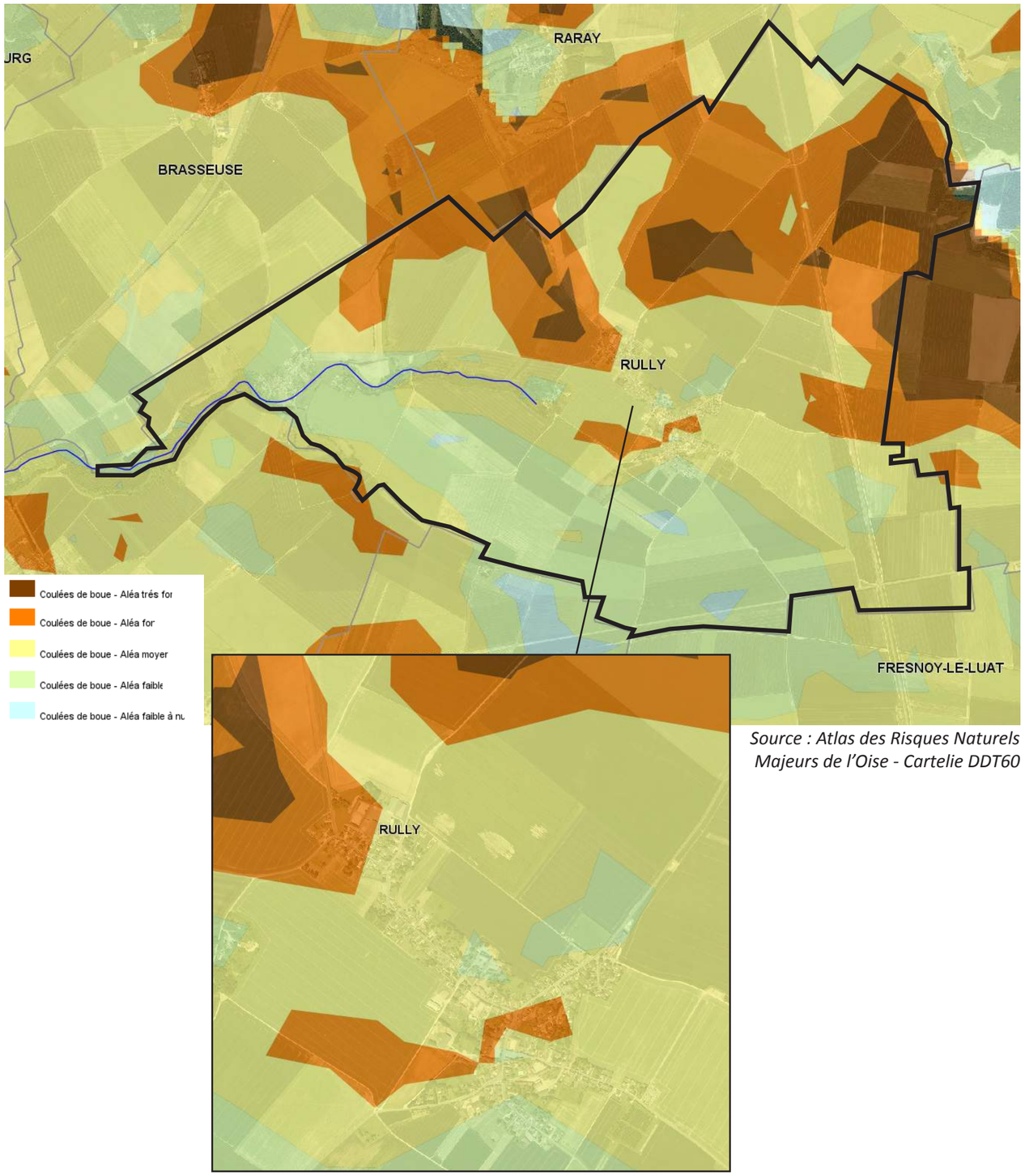
Rully compte un point de captage d'eau potable situé à l'ouest du hameau de Bray, impliquant un périmètre de protection rapproché et éloigné qui s'applique pour toute la moitié ouest de la trame bâtie du hameau, protégé par une Déclaration d'Utilité Publique depuis 1987. Un épisode ponctuel de pollution a amené à ouvrir un second captage à quelques mètres du premier, mais puisant plus profondément dans la nappe. Les mêmes périmètres de protection s'appliquent pour les 2 captages. Le premier point de captage est maintenu en cas de besoin. À noter que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) identifie le premier captage comme prioritaire en raison des niveaux et de l'évolution des concentrations de la ressource en nitrates, pesticides et autres substances.

D'après le rapport du SAGE de 2015, la qualité des eaux superficielles de l'Aunette est bonne près de sa source et se dégrade à partir de Chamant. En revanche pour les masses d'eau souterraines, le territoire présente une sensibilité importante à la pollution azotée: la totalité du bassin versant de la Nonette est situé en zone vulnérable de la Directive Nitrate.

Le SDAGE 2016-2021 a été annulé par décision du Tribunal Administratif de Paris. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PRGI) 2016-2021 ne décline pas de dispositions particulières à l'échelle communale.

2.3 Les risques naturels :

Risque de coulées de boue :



Source : Atlas des Risques Naturels Majeurs de l'Oise - Cartelie DDT60

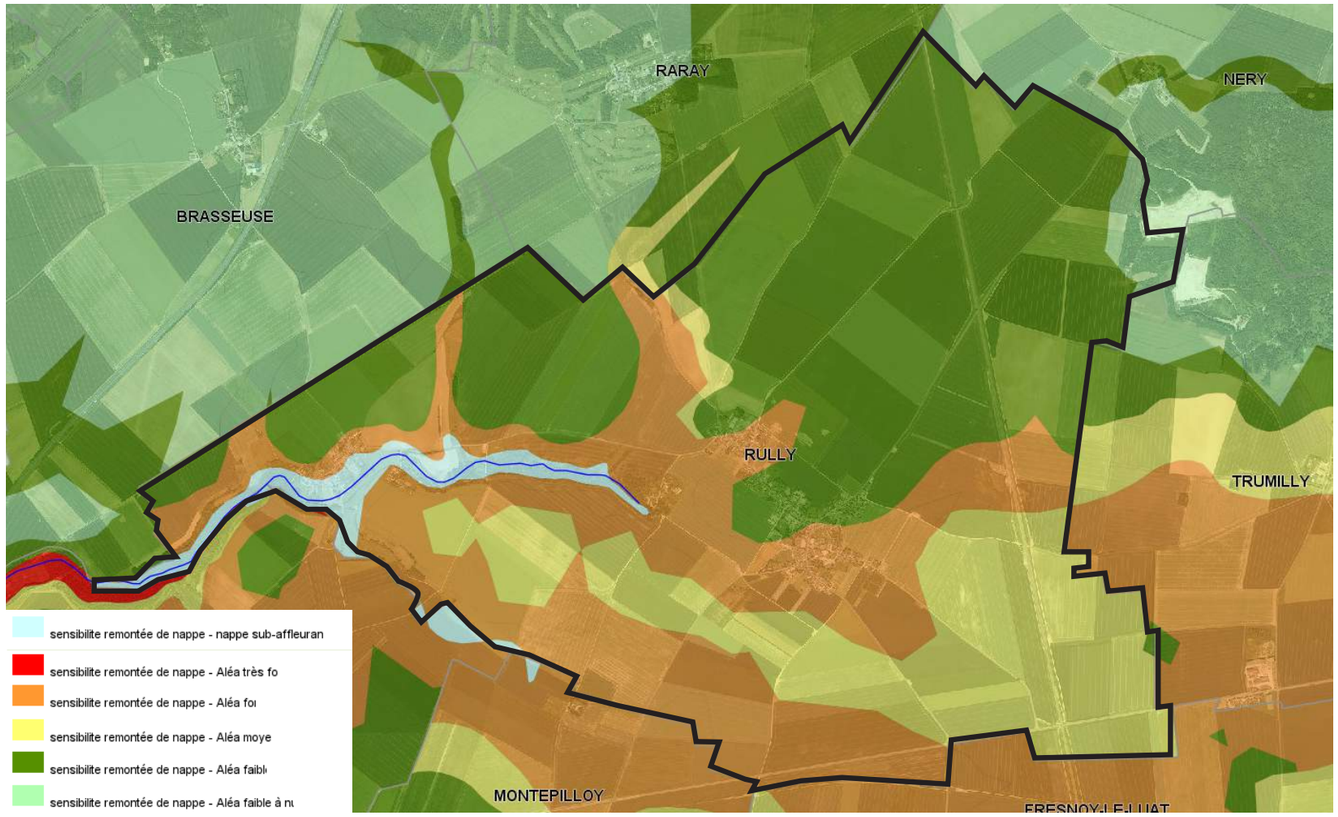
D'après l'Atlas des Risques Naturels Majeurs de l'Oise (ARNMO), qui date du début des années 2000, le territoire communal était soumis au risque d'inondation par ruissellement, pouvant occasionnellement générer des coulées de boue. En effet, les eaux de ruissellement et d'infiltration du plateau, qui étaient recueillies dans les fonds de Beaurain au sud du village et le fond de Marly à Chamicy pouvaient occasionnellement générer des inondations et coulées de boues. **Ce risque est aujourd'hui totalement maîtrisé suite aux aménagements réalisés lors de la création de la LGV (Ligne à Grande Vitesse)** qui a modifié le cours des eaux de ruissellement grâce à deux bassins de rétention.

On note ainsi un risque de coulées de boue d'aléa fort au sud du village et un risque fort à très fort au niveau de Chamicy. En revanche, le hameau de Bray n'est pas concerné par cet aléa. La commune a connu deux épisodes d'inondations par ruissellement et coulées de boue particulièrement forts le 5 juin 1985 et du 25 au 29 décembre 1999 (tempête) qui ont conduit à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

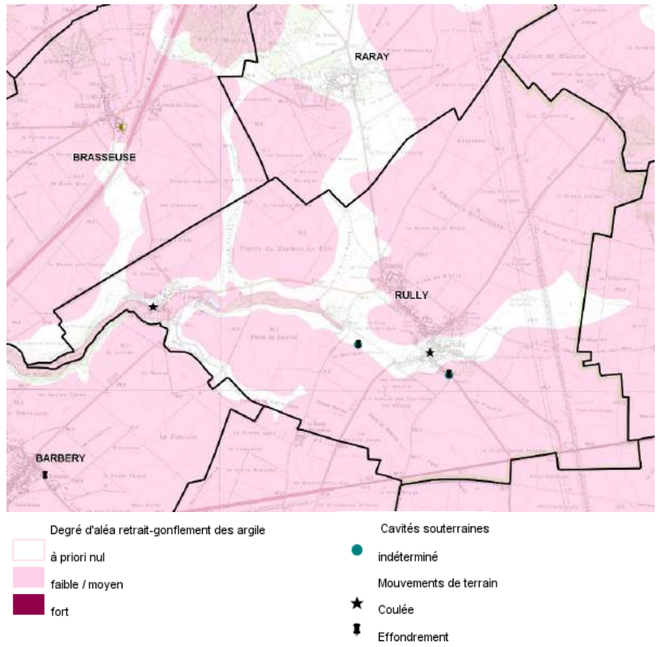
Des aménagements hydrographiques drainent les eaux de ruissellement et limitent le risque d'inondation et de coulées de boue sur le territoire. Le territoire communal compte ainsi plusieurs fossés. Un fossé draine les eaux de ruissellement depuis le Bois de Raray jusqu'à l'Aunette en suivant le cour du Fond de la Ville Neuve. On compte un second fossé au niveau du fond de la Ville Neuve, à la suite à d'une inondation liée à une résurgence de la nappe, des travaux ont été réalisés en 2001 : un drain a été créé sous la RD582, relié au fossé naturel qui rejoint le lit de l'Aunette.

Dans le secteur urbanisé du village, le risque d'inondation par ruissellement et de coulées de boue est également régulé par un réseau de canalisation de surface, sur voirie, et par plusieurs mares (mare du «Trou à Paul» au sud-ouest du village et mare place Marcel Geneste au nord-ouest) qui recueillent les eaux d'infiltration et drainent l'eau réinfiltrée dans le sol et la nappe phréatique, par le mécanisme d'épandage. En conséquence, le risque de coulées de boue est géré sur la commune.

Sensibilité de remontée de nappe :



Aléa mouvements de terrain, cavités et aléa de retrait-gonflement des argiles :



Source : Atlas des Risques Naturels Majeurs de l'Oise - BRGM -Cartelie DDT60

Le territoire communal est également concerné par un risque d'inondation par remontée des nappes phréatiques et eaux souterraines, qui remontent occasionnellement à une altitude d'environ 3 m inférieure à l'altitude à celle du point le plus bas du village de Rully, ce qui engendre l'inondation des caves des habitations les plus basses. Le hameau de Bray est en partie bâti sur une partie affleurante de la nappe phréatique. Le reste du hameau de Bray, le sud du village de Rully et le hameau de Chamicy sont concernés par un aléa caractérisé de «fort» par l'Atlas des Risques Naturels Majeurs de l'Oise. L'inondation par remontée de nappe phréatique qui a eu lieu du 1er septembre 2001 au 16 mai 2002 a été reconnue « catastrophe naturelle » par l'Arrêté du 2 avril 2003.

A noter que Rully n'est pas concerné par un PPRI. Le SAGE de la Nonette définit cependant des orientations pour lutter contre les risques d'inondation par remontée de nappe et par ruissellement. Pour les nouvelles construction, une amélioration de la gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être envisagée dans le cadre du PLU.

Rully est légèrement touchée par l'aléa de mouvement de terrain par glissement des coteaux de l'Aunette et chute de bloc nul à négligeable : la partie ouest et le sud du tissu bâti du hameau de Bray sont concerné par cet aléa. La topographie du Mont Cornon peut également entraîner un aléa de mouvement de terrain sans conséquences pour les secteurs agglomérés de Rully.
Les mouvements de terrains peuvent également être provoqués par la présence de cavités souterraines, entraînant des effondrements en masse localisés. Le risque est considéré comme fort au niveau des coteaux de l'Aunette en raison de la lithologie du sous-sol lutétien fortement sous cavé. De plus, deux évènements d'effondrements liés à des cavités souterraines ont eu lieu sur le territoire, l'un en entrée de village au sud-est rue de Bouleux et l'autre au lieu-dit «Les merisiers blancs» au sud du village.

Le degré d'aléa retrait-gonflement des argiles, pouvant provoquer des fissurations dans les constructions, est considéré comme faible à moyen sur la majeure partie du territoire.

RISQUES TECHNOLOGIQUES

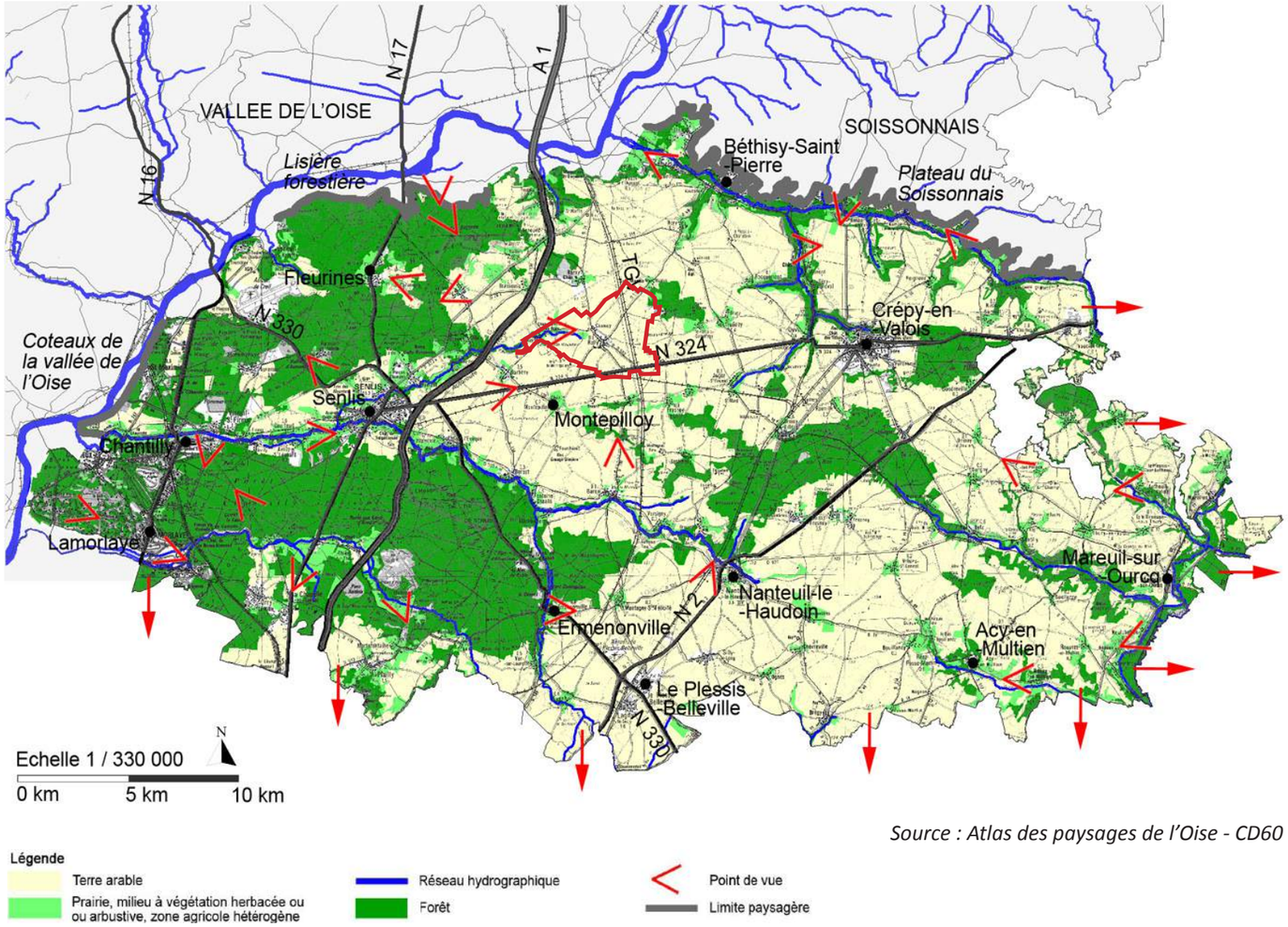
La commune n'est couverte par aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

Le territoire communal ne compte pas d'Installations Classés pour la Protection de l'Environnement (ICPE), pouvant éventuellement générer des nuisances.

Trois anciennes activités (aujourd'hui terminées) sont identifiées au répertoire BASIAS : établissements Claramitaro, SOREMO, établissements Thuillier. Deux de ces sites (ceux dans la trame urbaine de Rully) sont occupés par des jardins et constituent des dents creuses potentielles ; le troisième site est en zone naturelle en sortie nord-ouest de Rully. Sur la base de données BASOL, aucun site n'est recensé comme pouvant présenter des sols pollués.

2.4 Les caractéristiques du paysage :

Entité paysagère du Valois-Multien :



Source : Atlas des paysages de l'Oise - CD60

LES PRINCIPAUX TRAITS DU GRAND PAYSAGE :

Rully est située dans la partie agricole de l'entité paysagère du plateau du Valois Multien, non loin de Senlis, en frange Est du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France.

L'entité paysagère du Valois-Multien est un vaste plateau occupant la partie Sud-est du département. Il possède une forte identité forestière (Massif des Trois Forêts) et agricole. Il est bordé par les vallées de l'Oise, de l'Automne et de l'Ourcq alimentées par de nombreuses vallées affluentes. Ces dernières entaillent le plateau et lui confèrent une grande diversité paysagère (pâtures, polyculture, parcs...). Cette entité se distingue par une densité urbaine plus élevée à l'ouest (Senlis, Chantilly, Lamorlaye...) qu'à l'est, où se situe Rully, et où le secteur est beaucoup plus rural.

Rully fait partie du plateau à dominante agricole, marqué par ses paysages ouvert de grandes cultures, animé par des buttes témoins et des vallées. Ce paysage est souvent accompagné de boisements. On note dans cette entité paysagère une répartition régulière des villages et des fermes isolées.

Le territoire communal est particulièrement représentatif de cette entité paysagère. Installé à la naissance de la vallée de l'Aunette le territoire communal est essentiellement occupé par de grandes cultures, et entouré de plusieurs buttes boisées qui constituent des fonds de scène paysagers :

- Le mont Cornon au nord est,
- La butte de Raray au nord ouest,
- La butte de Montepilloy, Rosières et Boissy- Fresnoy au sud ouest.

Les paysages de la commune se composent de l'ensemble des éléments représentatifs de l'entité du Valois Multien agricole, avec une alternance de paysages ouverts de grandes cultures et de vallons et buttes boisés.

CARACTÉRISTIQUES PAYSAGÈRES A L'ÉCHELLE COMMUNALE :

Les caractéristiques physiques du territoire (relief, géologie, hydrologie), croisées à l'occupation du sol sur le territoire communal conduisent à distinguer 3 grandes catégories de paysages ou entités paysagères à l'échelle du territoire de Rully :

- les paysages de buttes boisées,
- les paysages de plateau agricole,
- les paysages de vallées humides.

Le paysage de Rully est également marqué par la présence de la voie ferrée, sur une majeure partie surélevée par rapport au sol, doublée de la ligne électrique, qui marquent fortement le paysage et en font une particularité à prendre en compte.

Les paysages de buttes boisées

Les reliefs boisés extérieurs au territoire communal (buttes témoin) constituent des masses qui jouent le rôle de repères dans le grand paysage. Le Mont Cornon est l'unique butte présente sur le territoire de Rully, mais les buttes de Montépilloy, la Montagne de Rosières, le Mont Pagnotte, butte de Raray, constituent un fond de scène paysager qui caractérise fortement le paysage du plateau.

Paysage de buttes boisées

Butte du Mont Cornon, dont une partie se situe en limite Est du territoire communal

Mont Pagnotte visible depuis le plateau agricole au nord de Rully

Buttes de Montépilloy visibles depuis le plateau agricole au sud de Rully

Les paysages du plateau agricole
Ce paysage de grandes cultures représente la majeur partie du territoire de Rully. Il est représentatif des paysages ouverts rythmés par des formations végétales de taille réduite : haies arbustives et arborées le long de la Chaussée Brunehaut et de la Vallée au Gué, grand noyer en limite communale sur la chaussée Brunehaut, platane de la Houatte à proximité de la ligne de TGV au sud-est...

Le village de Rully implanté à cheval sur le léger relief qui sépare deux thalwegs, a une silhouette très présente et reconnaissable à l'émergence de son château d'eau et à celle du clocher de son église.

Il existe cependant un contraste entre les paysages agricoles situés à l'ouest ou à l'Est du territoire : à l'ouest, le paysage de grandes cultures a un caractère patrimonial marqué notamment par la ferme remarquable de Chamicy, tandis qu'à l'est, le paysage de champs ouverts est marqué par la présence des grandes infrastructures. La ligne de TGV, même si elle n'est pas installée en talus sur l'ensemble de sa traversée du territoire communal, constitue une rupture spatiale, doublée de la ligne à haute tension.

Les paysages de vallon humide
Le vallon du ru de l'Aunette, crée un événement fort dans le relief et le paysage. Il accueille le hameau de Bray, et conditionne l'infrastructure viaire dans cette partie du territoire. Le hameau de Bray est implanté à flanc de coteau et domine le vallon. La diversité des paysages et leur richesse sont à la fois surprenantes et remarquables.

La vallée de l'Aunette présente des herbages bordés de haies arbustives et arborées ainsi que des boisements de divers types : peupleraies, boisements humides, boisements de coteau. Elle comprend aussi des parcs paysagers (jardins privés visibles, domaine du Prieuré). L'alternance de boisements, de prairies humides, de marais, tranche avec le paysage très homogène de grandes cultures qui fait l'identité de Rully. L'ensemble bâti du Prieuré et son domaine, la petite église perchée, le cimetière orné d'un vieux cèdre donnent également aux paysages de Bray un fort caractère patrimonial.

Les spécificités paysagères de Rully
Bien que la commune se compose de paysages représentatifs du Valois-Multien, elle présente également de fortes spécificités liées à :

- la présence du TGV et de ses infrastructures très marquantes sur l'est du territoire communal,
- la source de l'Aunette qui génère des paysages de vallons humides et confère une forte présence végétale aux paysages,
- la proximité des buttes de Montepilloy, du Mont Cornon et du Mont Paniote à Raray qui constituent des fonds de scène boisés,
- l'implantation caractéristique du village, bien que cela soit très peu perceptible en coupe du fait de la faible amplitude des reliefs.

Paysage du plateau agricole

Vue sur le plateau agricole sud et sur les boisements de la vallée de l'Aunette depuis la place Marcel Geneste

Vue sur le plateau agricole nord depuis la rue du Bout du Trou

Vue sur la frange sud du village depuis la RD582 : un tissu bâti au contact du plateau agricole

Paysage de la Vallée de l'Aunette

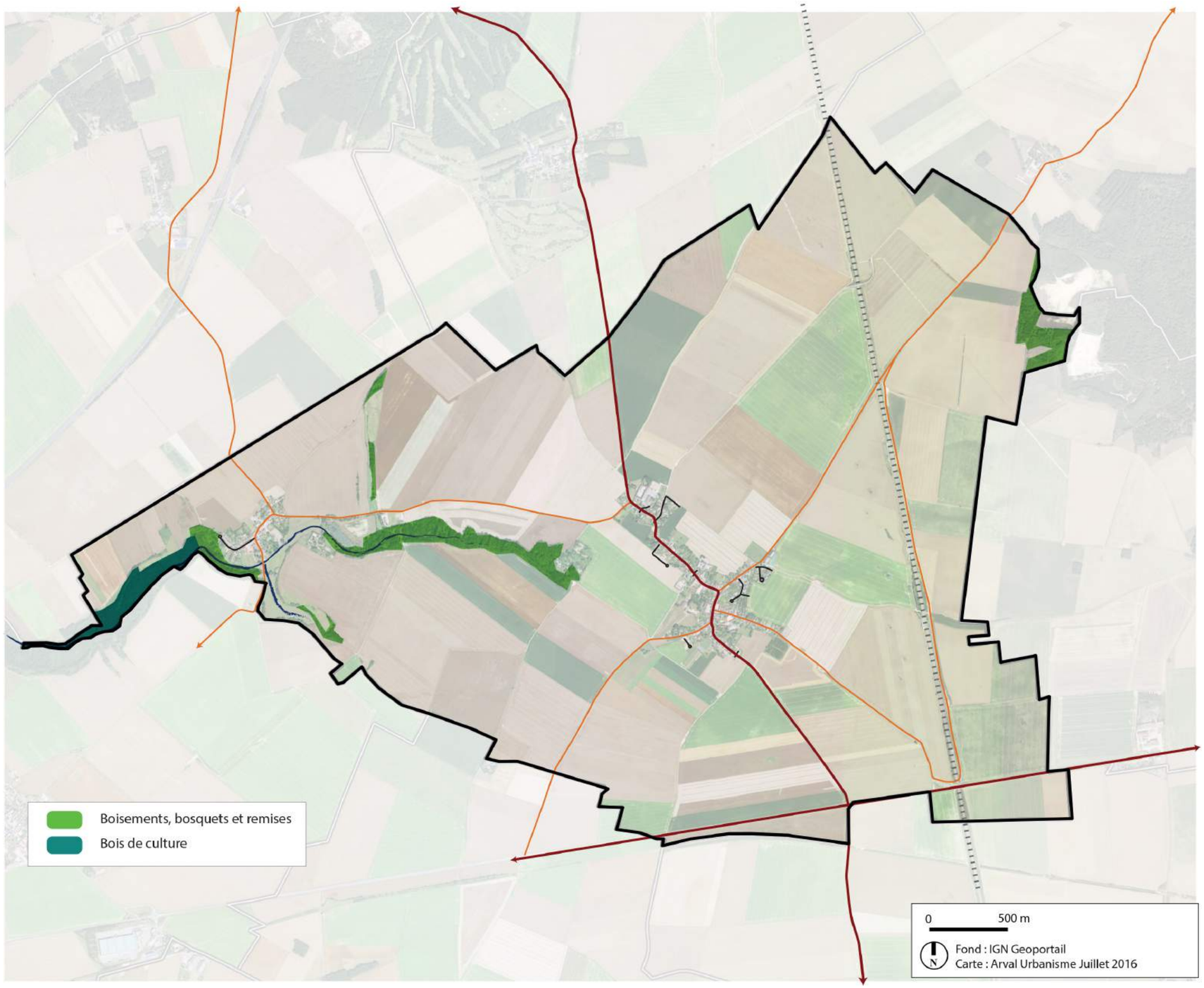
Berges artificielles du cours d'eau de l'Aunette au niveau du hameau de Bray

Milieu naturel à proximité de la source de l'Aunette

Vallée de l'Aunette vue du sud du territoire

Pâtures dans la vallée de l'Aunette, entrée sud du hameau de Bray - Marais de Boissy

2.5 Diagnostic des boisements et des éléments plantés :



DIAGNOSTIC DES BOISEMENTS ET ÉLÉMENTS PLANTÉS:

Le territoire communal est en majeure partie constitué d'espaces ouverts puisqu'aujourd'hui, la grande culture constitue la principale occupation du territoire. Cependant, le territoire de Rully est encore boisé à divers endroits. Les reliefs qui accueillent des boisements comportent des espaces semi-ouverts : pâtures de fond de vallons bordées de haies arborées, parcs paysager ; ou nettement fermés : boisements humides de la vallée de l'Aunette, peupleraies de fond de vallée et boisements du Mont Cornon.

Les boisements du Mont Cornon sont constitués d'un mélange de feuillus et de quelques conifères. Les boisements de la vallée de l'Aunette se composent d'espèces liées aux milieux humides des fonds de vallées : aulnes, saules essentiellement. La ripisylve le long de l'Aunette permet le maintien des berges et joue un rôle important pour la biodiversité.

Ces boisements sont des bois privés, à la charge des propriétaires et qui ne sont pas dotés de plans simples de gestion forestière.

De plus, les arbres et remises installés sur le plateau rythment les paysages ouverts de grandes cultures et peuvent constituer des points de repères locaux. Quelques remises installées sur le plateau agricole ainsi que le Mont Cornon présentent une couverture boisée. Des arbres isolés et quelques haies ont une présence notable dans les paysages de grandes cultures : des haies arbustives et arborées le long de la Chaussée Brunehaut et de la Vallée au Gué, un grand noyer en limite communale sur la chaussée Brunehaut, un grand chêne le long de RD582 au niveau de la vallée au Gué, l'arbre de la Houatte à proximité de la ligne de TGV au sud-est. Cette dernière traverse le territoire du nord au sud. Elle est doublée d'une ligne haute tension et constitue une coupure.

Boisements accompagnant la source de l'Aunette, nettement visibles dans le paysage ouvert depuis la RD582 en sortie de village

Frange sud du village, marquée par les fonds de jardins arborés, permettant l'intégration du tissu bâti récent dans le paysage

Arbres isolés, haies et bosquets dans la Vallée du Gué, fond sec à dominante agricole

Ces boisements et repères paysagers sont d'autant plus visibles que Rully se situe au croisement de nombreuses départementales, ce qui démultiplie les points de vue vers le village et rend d'autant plus importante l'analyse des perceptions que l'on peut en avoir.

A l'échelle du secteur aggloméré, les éléments végétalisés correspondent aux jardins d'agrément et jardins potagers. Un verger est présent à l'est du village de Rully. Ces éléments favorisent la transition entre la trame urbanisée et les espaces naturels et agricoles. De plus, les grandes propriétés arborées du village participent au paysage rural de la commune.

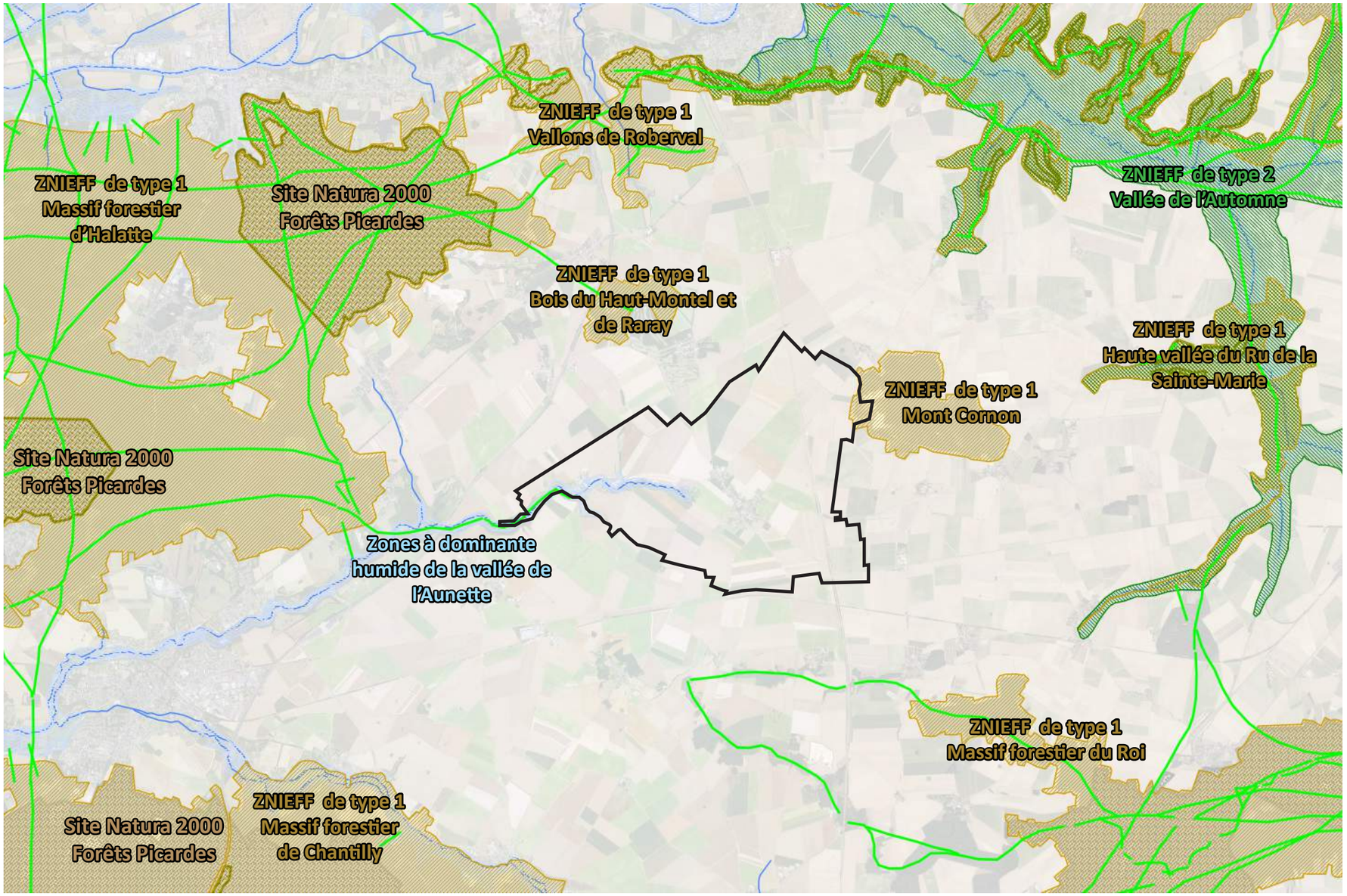
L'élaboration du P.L.U. permet d'aborder la question de la protection et de l'évolution des surfaces boisées, notamment en les distinguant par catégorie. L'article L.130-1 du code de l'urbanisme (devenu l'article L113-1 au 1er janvier 2016) autorise la délimitation d'espaces boisés classés à conserver ou à créer. Dans ce cas, toute demande de défrichement est irrecevable. Les coupes et abattages font l'objet d'une déclaration préalable, le plus souvent soumise à obligation de replanter ou à une régénération naturelle du boisement.

Pour les éléments du patrimoine végétal (haies, arbres isolés, alignements d'arbres, vergers...), le code de l'urbanisme a introduit, en plus des espaces boisés classés, une catégorie de préservation des espaces plantés: éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (devenu l'article L151-19 ou L151-23 au 1er janvier 2016), qui permet à la commune d'être tenue informée de toute intervention sur ces éléments de paysage par le biais d'une déclaration préalable à un aménagement, sans pour autant obliger nécessairement à replanter en cas d'abattage. Ces dispositions sont donc adaptées pour des haies, des plantations d'alignement, de parcs, ou des arbres remarquables isolés dans le paysage.

Parc arboré du Prieuré

Alignement d'arbres sur la place principale à Bray

2.6 Les sensibilités écologiques identifiées :



Périmètres ZSC (Natura 2000)
ZNIEFF type 1
ZNIEFF type 2
Zones à dominante humide
Continuités écologiques

Source : Cartelie - DDT60

Zoom hameau de Bray page 23

La commune de Rully se situe au cœur d'une région dont la sensibilité environnementale est forte du fait de la présence de milieux forestiers et de vallées. Toutefois, seule une petite partie du territoire est concernée par des sensibilités écologiques fortes, avec l'inscription d'une ZNIEFF de type 1 en limite Est du territoire communal, situé à l'écart du tissu bâti.

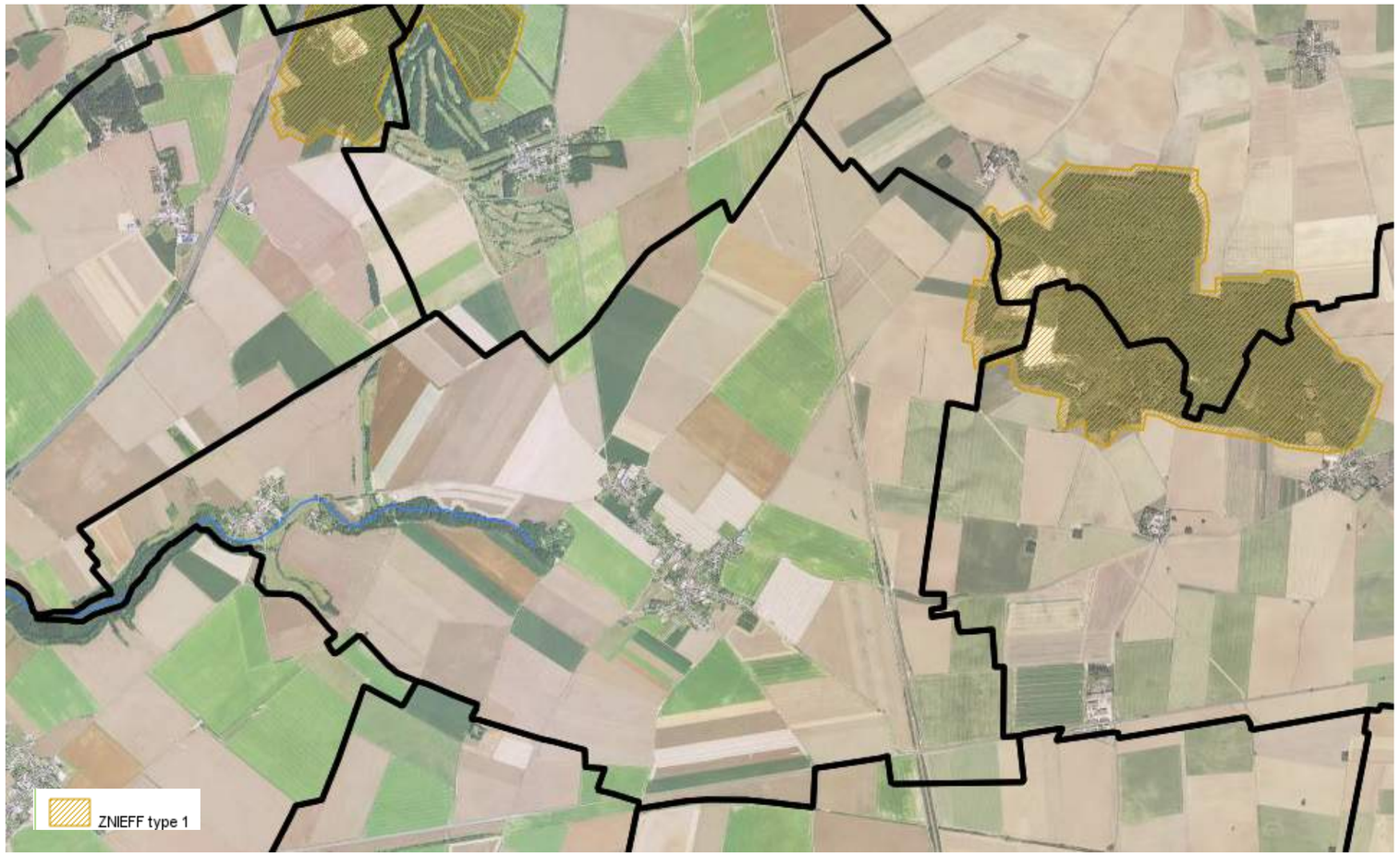
À noter que le territoire n'est pas directement concerné par un site Natura 2000, le site Natura 2000 le plus proche étant le site des «forets picardes» classé au titre de la directive Habitat et de la directive Oiseaux, distant de près de 4 km à l'ouest des limites communales.

ZNIEFF DU MONT CORNON

À l'extrémité Est, au-delà de l'emprise des voies du TGV et des lignes à hautes tensions, le territoire de la commune intègre une partie du bois du Mont Cornon, classé ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) type I depuis 1998. Les contours du site englobent l'ensemble de la butte témoin qui concentre habitats, flore et faune remarquables dans un contexte de grandes cultures alentours. Un liseré périphérique faisant office de zone tampon cerne l'ensemble. Ce périmètre de protection est associé à un bio corridor - grande faune qui ne concerne que très peu la commune.

En terme de milieux naturels et d'habitats dominants, le Mont Cornon se composeessentiellement de chênaies-charmaies acidoclines ou mésophiles, traités en taillis sous futaie. Des tilleuls, des merisiers, des robiniers, des bouleaux... s'intercalent dans ces formations, de même que des plantations de pins.

Limites de la ZNIEFF du Mont Cornon :



Source : Cartelie - DDT60

Espèces déterminantes observées sur la butte de Cornon :

Bécasse des Bois et Faucon hobereau

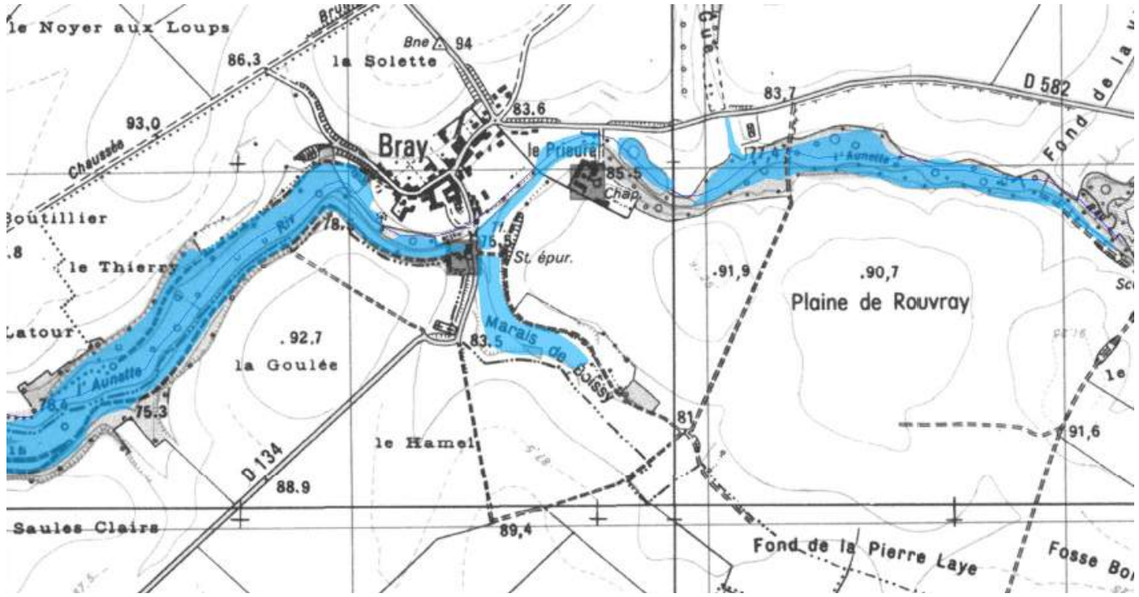
Quelques landes sèches subsistent localement. Des fourrés d'épineux couvrent également d'importantes surfaces. Sur les communes voisines de Trumilly et Néry, des carrières ont mis à nu des sols sableux et calcaires, sur lesquels se développent des végétations pionnières.

Sur cette butte, plusieurs milieux remarquables, rares et menacés en Europe, relèvent de la directive «Habitats» de l'Union Européenne (chênaies-charmaies acidoclines subatlantiques du Lonicero-Carpinenion, chênaies acidophiles du Quercion robori-petraeae, landes à Callunes, pelouses silicicoles ouvertes et pelouses calcaro-sabulicoles).
Ces habitats d'intérêt européen, ainsi que les milieux importants aux échelles nationale ou régionale, abritent bon nombre d'espèces végétales et animales de grande valeur patrimoniale. Les éléments faunistiques parmi les plus remarquables sont, pour l'avifaune, le Faucon hobereau et la Bécasse des bois. Ces deux espèces, assez rares à rares, sont menacées à l'échelle de la Picardie ou du nord de la France.

Des facteurs influencent l'évolution de la butte de Cornon. Les pelouses et les groupements pionniers sur sables connaissent une évolution régressive, sous l'effet de l'avancée des arbres et des arbustes (pins et bouleaux essentiellement). Des coupes circonstanciées des broussailles seraient souhaitables, afin de conserver une héliophilie indispensable à ces groupements de grand intérêt patrimonial. Dans le même ordre d'idée, il serait préférable d'éviter le boisement des pelouses, des lisières et des trouées.

L'objectif de la ZNIEFF est la constitution d'une base de connaissance permanente des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse des écosystèmes, soit sur la présence d'espèces floristiques ou faunistiques rares et menacées. Cet inventaire est accessible à tous et consultable avant tout projet afin d'améliorer la prise en compte de l'espace naturel et d'éviter autant que possible que certains enjeux environnementaux ne soient révélés trop tardivement. Il permet ainsi une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces fragiles. Cet inventaire n'a pas de portée réglementaire directe sur le territoire ainsi délimité, ni sur les activités humaines (agriculture, chasse, pêche,...) qui peuvent continuer à s'y exercer sous réserve du respect de la législation sur les espèces protégées.

Zone humide avérée identifiée par le SAGE de la Nonette :



Source : SAGE

Continuité écologique identifiée dans la vallée de l'Aunette, à Bray :

Source : Cartelie 60

Toutefois, la circulaire du 10 octobre 1989 concernant la préservation de certains espaces recommande la prise en compte des ZNIEFF de type I pour la définition des milieux qui doivent être protégés. La jurisprudence rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement, mais sa présence est un élément révélateur d'un intérêt biologique certain et, par conséquent, peut constituer un indice pour le juge lorsqu'il doit apprécier la légalité d'un acte administratif au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels. L'article L411-1 du code de l'Environnement rend possible l'obligation de réaliser une étude d'incidence faune/flore dès lors qu'un projet serait envisagé dans un périmètre de ZNIEFF ou autres périmètres présentant un intérêt écologique.

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET ZONE HUMIDE AVÉRÉE DE LA VALLÉE DE L'AUNETTE

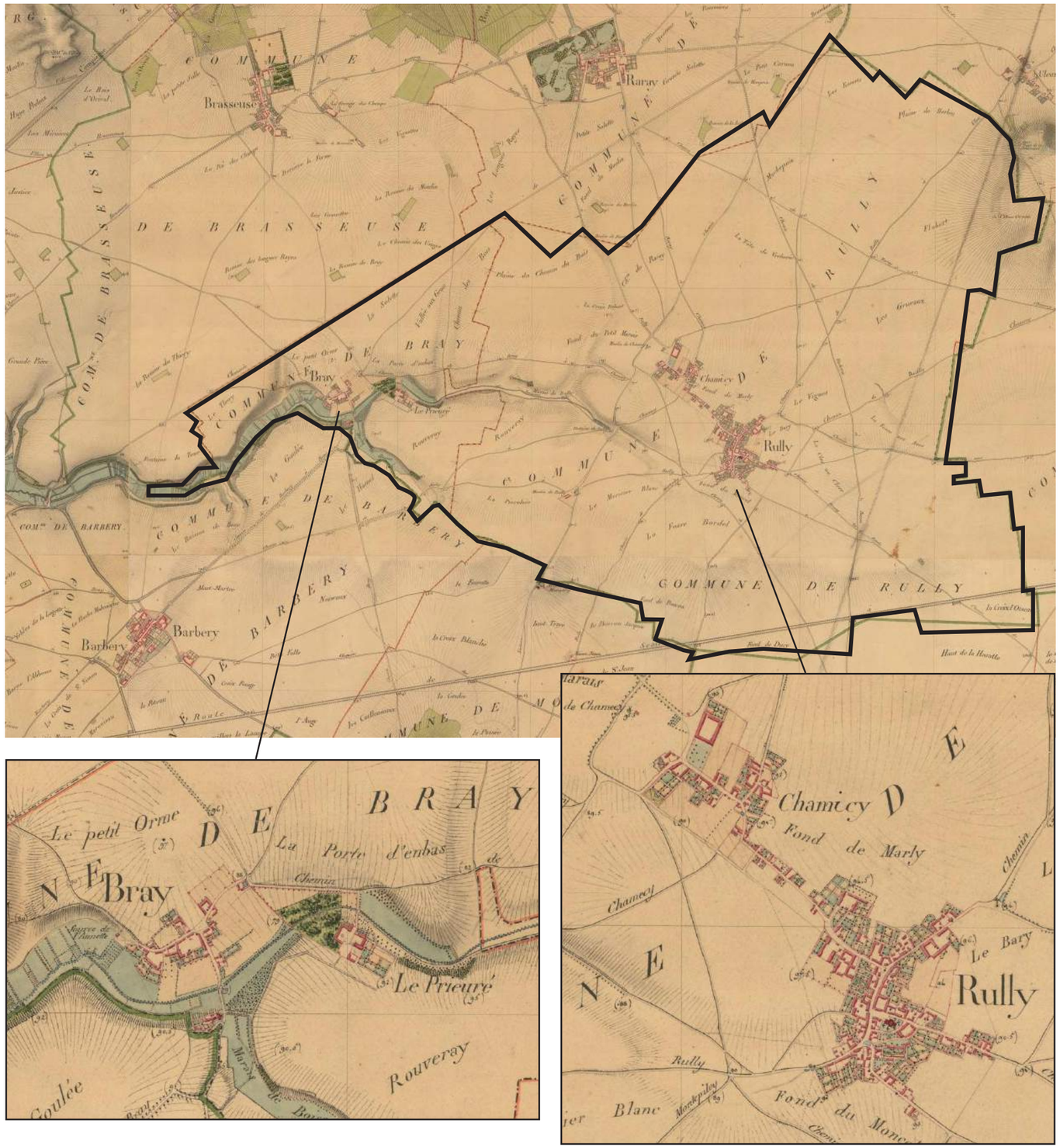
Les boisements humides du fond de vallée de l'Aunette composent un corridor intra ou inter forestier dont la fonctionnalité est considérée comme «moyenne» par l'autorité environnementale (DREAL Picardie). Le fond de vallée a d'ailleurs été identifié en tant que zone humide avérée. Selon le code de l'environnement, ces zones humides sont des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Les zones humides (marais, tourbières, vasières, forêts alluviales, prairies hygrophiles…) sont donc des zones de transition à l'interface du milieu terrestre et du milieu aquatique. L'identification et la délimitation des zones humides repose sur des critères liés à la végétation et/ou un sol présentant des traces d'engorgement en eau (Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008). Elles se caractérisent par leur grande diversité et leur richesse et jouent un rôle fondamental pour la gestion quantitative de l'eau, le maintien de la qualité des eaux et la préservation de la diversité biologique. Leur régression au cours des dernières décennies est telle qu'il convient d'agir efficacement et rapidement pour éviter de nouvelles pertes de surfaces et pour reconquérir des surfaces perdues.

SITE INSCRIT DE LA VALLÉE DE LA NONETTE

La moitié Ouest du territoire communal jusqu'au bourg de Rully figure dans le site inscrit de la vallée de la Nonette (arrêté du 6 février 1970) qui s'étend sur 50 000 ha environ et 49 communes. La richesse naturelle et architecturale, l'intérêt historique et culturel sont parmi les principaux atouts de cette région, qui pourrait tirer profit de sa proximité avec la région parisienne. Ce site inscrit résulte du besoin de mettre en place une protection cohérente dans la région de Senlis eu égard notamment à la dispersion des espaces déjà protégés sans pour autant avoir une vision globale sur les problèmes d'aménagement, de mise en valeur et de protection de cet espace de qualité proche de la région parisienne. La globalité de ces secteurs à forte sensibilité environnementale est à prendre en compte dans le PLU. Aussi, il conviendra de s'interroger sur le classement des terrains selon leur affectation actuelle (bois, terres agricoles, bâti,..), en veillant à satisfaire aux nécessités de continuités biologiques à l'échelle supra communale. Là encore, les orientations du PLU visent à préserver ces espaces de toute évolution inadaptée au regard de cette sensibilité environnementale en les inscrivant en zone naturelle.

III - Organisation du tissu urbain

3.1 Forme et évolution du bâti :



Source : Carte d'état major de 1818 - 1824 - Geoportail

HISTORIQUE :

Le village de Rully s'étire entre le centre-bourg et le quartier de Chamicy, ancien hameau aujourd'hui rattaché au bourg. Le village est implanté sur le plateau agricole, entre deux vallons secs à peine perceptibles au sein du bourg mais qui marquent la limite du développement du tissu urbain au sud, rue de la Tannerie, et entre le centre-ancien de Rully et le quartier de Chamicy.

L'implantation des deux secteurs agglomérés, le bourg et le hameau de Bray s'oriente naturellement en fonction de la présence de l'eau : le hameau de Bray occupe le coteau nord du ru de l'Aunette tandis que le bourg se positionne entre les vallons secs.

Les fondations religieuses médiévales ont eu un rôle fondamental dans l'émancipation du village. Au Moyen-Âge, le village de Rully dépend en effet du comté du Valois, territoire des riches plaines de céréales comprises entre les villes de Senlis et de Crépy. En 1202, Rully et Chamicy sont affranchies par Philippe Auguste. À Rully, l'ancienne terre royale est attribuée à des personnages religieux et le Chanoine à la cathédrale de Senlis a pu faire bâtir la grande et la petite Eglise de Bray au XIIe siècle. A Bray, un Prieuré est fondé dès l'époque de Saint-Louis.

À Rully, la présence d'anciennes carrières est notifiée dans un écrit datant du XIXe siècle. Les seules traces identifiables aujourd'hui de telles exploitations se situent à proximité des sources de l'Aunette et aux pieds du Mont Cornon. Ces carrières ont probablement permis la construction des fermes et granges qui font la richesse patrimoniale du territoire.

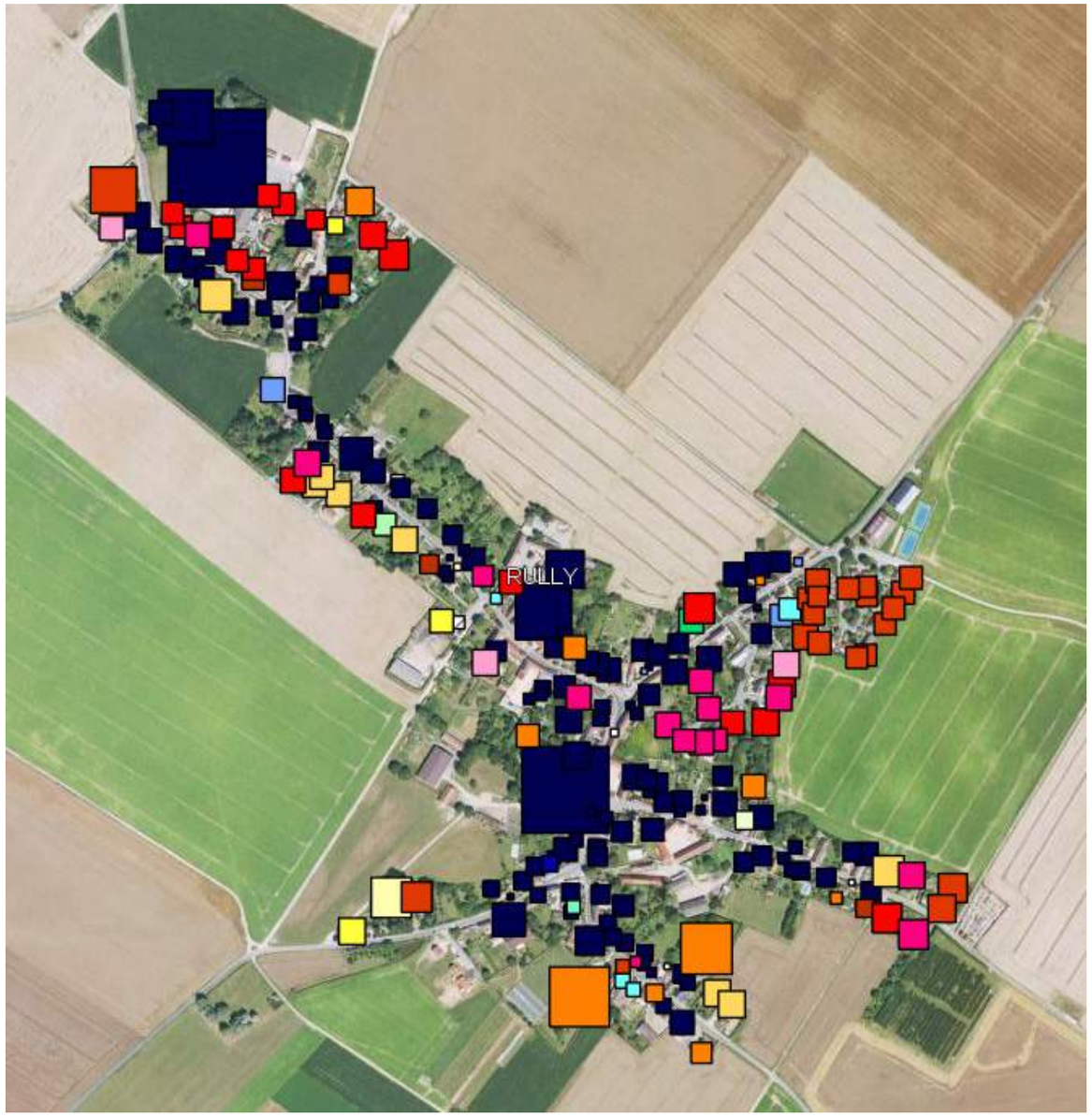
Au lieu-dit de l'arbre de la Houatte, se tenait un château (la grange Saint-Artnould) dont il ne reste aujourd'hui que des fondations souterraines.

Entre 1711 et 1725, Rully et Chamicy autrefois distinct sont réunis. À l'ouest de Rully, la commune de Bray, chef-lieu qui comptait alors environ 100 habitants, est rattaché à Rully depuis 1825. Au début du XIXe siècle, Rully, Chamicy et Bray, sont donc réunies en un seul territoire avec trois églises et trois paroisses. A Chamicy, l'église Saint-Brice est démolie en 1791 et il n'en reste aucune trace sur le territoire. Le bourg se densifie alors, mais son extension reste modérée.

Les cartes de l'état major ci-contre permettent de constater l'évolution de la trame bâtie. Le cœur de bourg de Rully, qui présente un front bâti continu, était déjà constitué au début du XXème siècle. Le bâti à cour apparaît d'emblée comme un élément fortement présent et structurant du tissu rural du village. Le reste des implantations est constitué de bâti à structure simple, respectant l'alignement et adossé à l'une des limites séparatives. Souvent implanté perpendiculairement à la rue, ce bâti présente le plus souvent des pignons sur l'espace public.

III - Organisation du tissu urbain

Évolution du tissu bâti du bourg par année de construction :



Bâties entre 2005 et 2008
Bâties entre 2000 et 2005
Bâties entre 1995 et 2000
Bâties entre 1990 et 1995
Bâties entre 1985 et 1990
Bâties entre 1980 et 1985
Bâties entre 1975 et 1980
Bâties entre 1970 et 1975
Bâties entre 1965 et 1970
Bâties entre 1960 et 1965
Bâties entre 1950 et 1955
Bâties entre 1945 et 1950
Bâties entre 1940 et 1945
Bâties entre 1935 et 1940
Bâties entre 1930 et 1935
Bâties entre 1925 et 1930
Bâties entre 1920 et 1925
Bâties entre 1915 et 1920
Bâties entre 1910 et 1915
Bâties entre 1905 et 1910
Bâties entre 1900 et 1905
Bâties en ou avant 1900

ÉVOLUTION DU BÂTI :

Le village de Rully et son hameau comptent de nouvelles implantations à la fois sur les parcelles déjà bâties, par renouvellement urbain, ou par division et remplissage des dents creuses, principalement le long des rues. Il en résulte une densification du tissu bâti, qui par ailleurs, s'est peu étendu. La structure du village et la forme de son espace public ont également peu évolué depuis le XIXème siècle, conservant ainsi un caractère rural et un patrimoine bâti de grande qualité.

Le long de la Grande Rue et rue de Conce, le bâti a peu évolué. Le tissu est resté compact, les constructions s'emboîtant les unes dans les autres de manière à créer une succession de cours et de jardins de tailles diverses.

Les principales transformations du village ont été réalisées dans la partie est du bourg, à l'est de la rue du Vignet, avec un premier lotissement construit dans la décennie 80 et un second plus récent, entre 1995 et 2000.

Au nord de la rue de Chamicy, on note un développement en second rideau par rapport à la rue principale, entre les constructions anciennes et la ferme, datant du début des années 90.

Entre Chamicy et la polarité constituée par l'école et à la mairie, s'est également implanté un tissu pavillonnaire en deuxième rideau par rapport à la Grande Rue, dont le développement s'étale de 1970 à aujourd'hui et où il reste à ce jour des lots à bâtir, desservis par les réseaux.

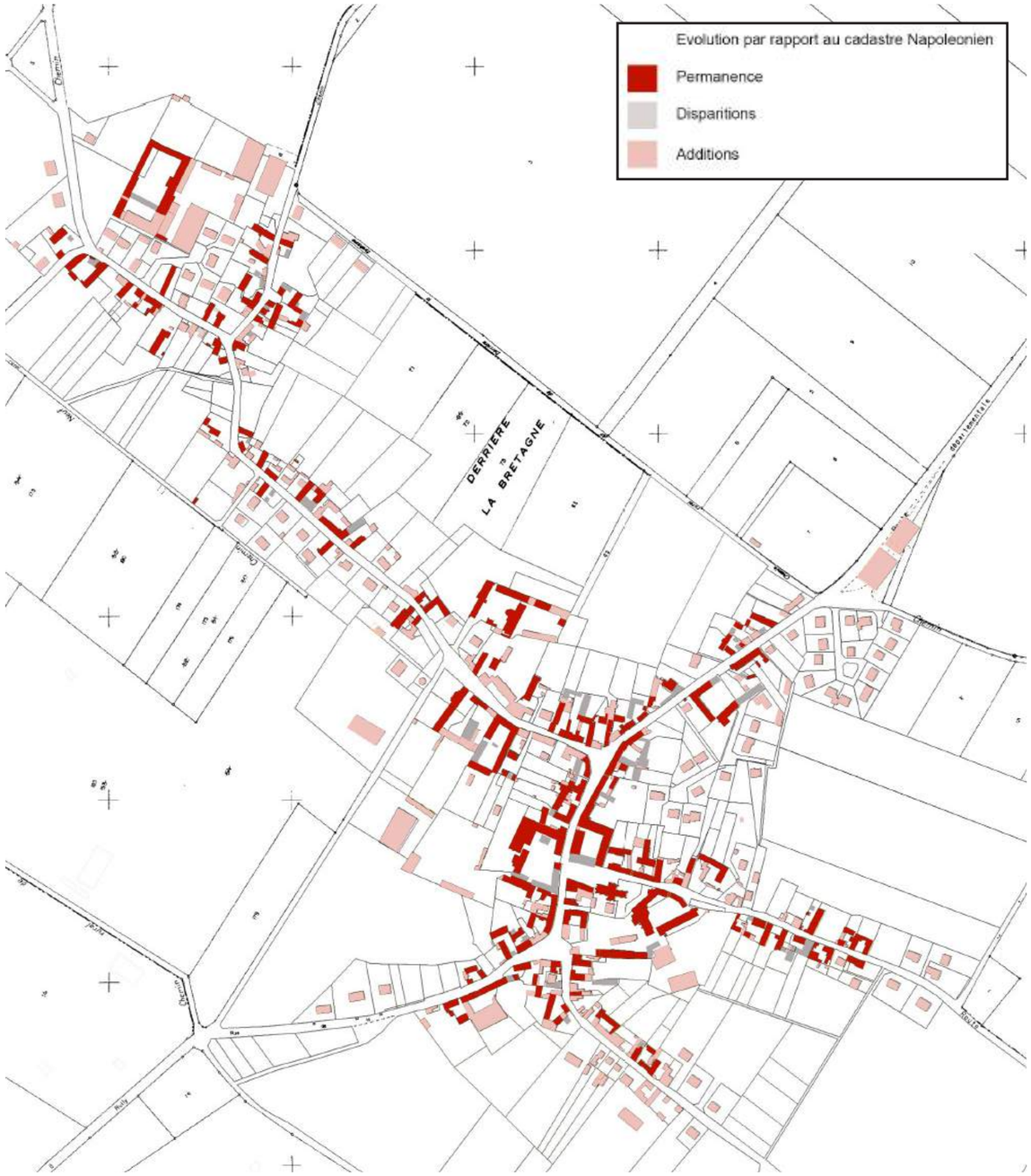
Les rues de Conce, rue de Bouleux et rue de la Tannerie, principalement constituées de patrimoine ancien dans leur partie proche du cœur du village, ont vu se développer un étalement linéaire le long des voies depuis les années 70 jusqu'à aujourd'hui.

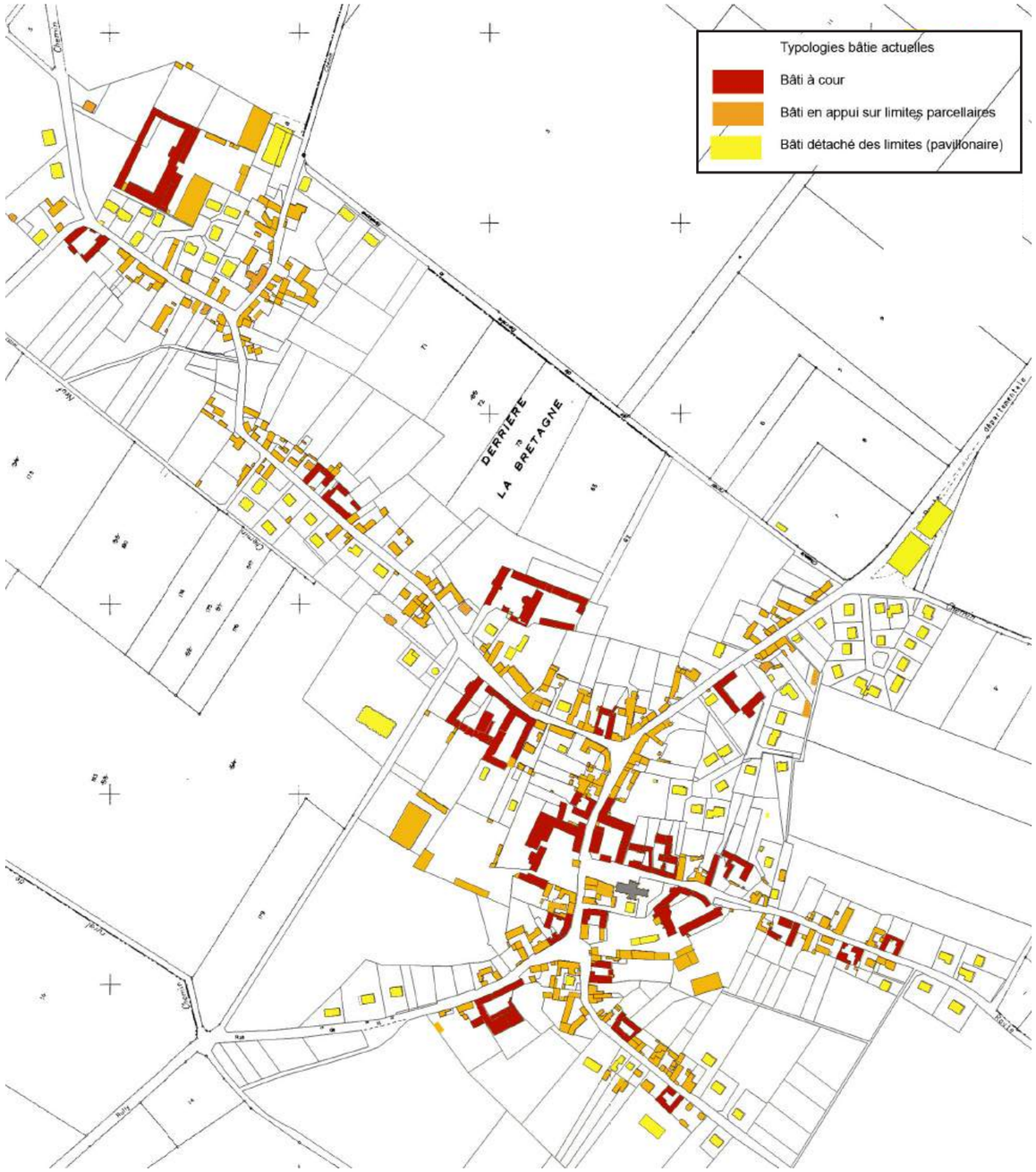
À Bray, les constructions les plus récentes marquent également un léger étalement linéaire à l'est, le long de la route de Rully et plus récemment le long de la rue de Brasseuse.

Évolution du tissu bâti du hameau de Bray :

III - Organisation du tissu urbain

Évolution du tissu bâti du bourg : Permanences/disparitions et les 3 typologies de bâti

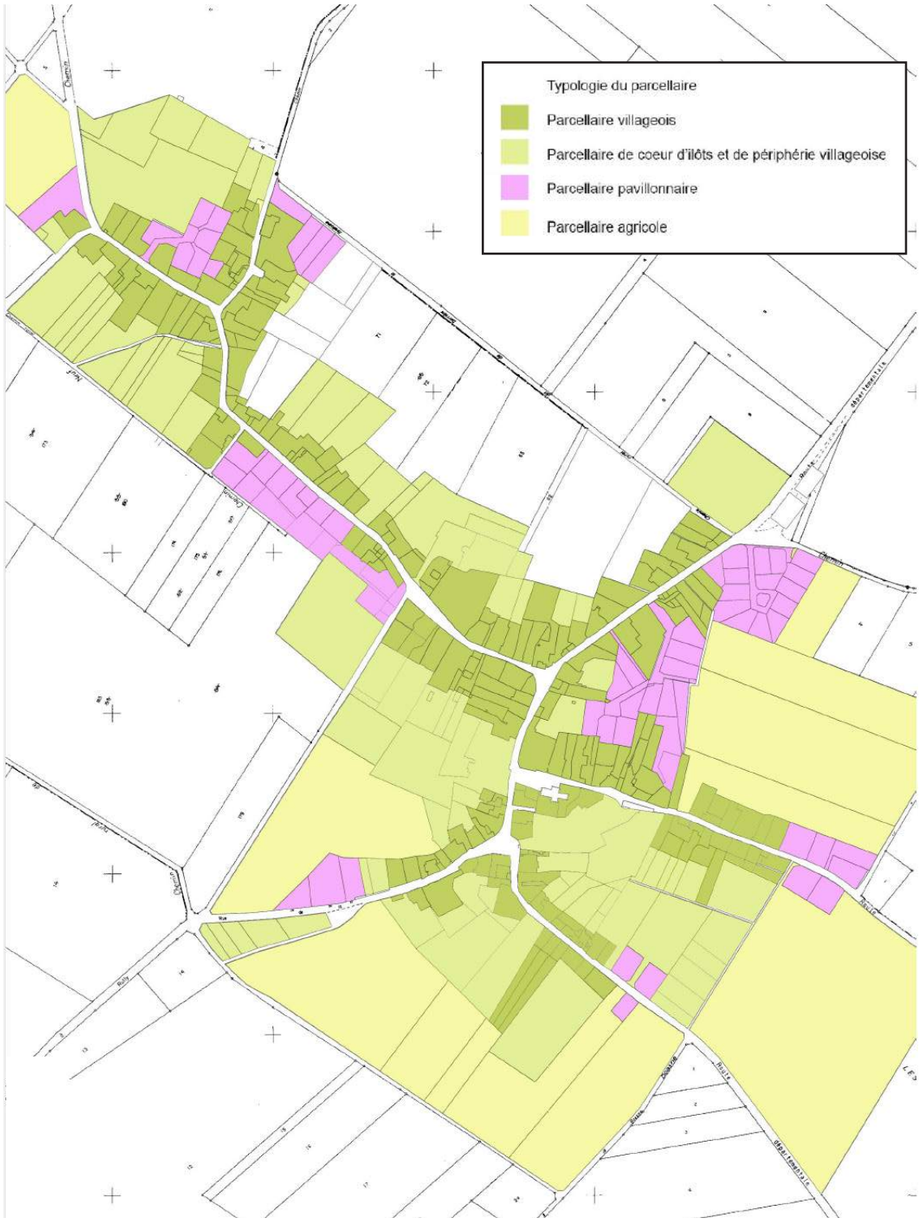




Source : Étude urbaine du PNR

Au village de Rully comme à Bray, le tissu bâti actuel peut être décrit en trois catégories : le patrimoine bâti ancien, réparti entre le bâti à cour (bâti ancien à vocation agricole qui a depuis été maintenu malgré la cessation de l'activité dans certains corps de ferme) et le bâti sans cour implanté à l'alignement de la rue ; et le bâti récent implanté en retrait par rapport à la rue et souvent en retrait par rapport aux limites séparatives.

3.2 Analyse du parcellaire :



Source : Étude urbaine du PNR

LA TRAME PARCELLAIRE :

À Rully comme à Bray, le parcellaire s'organise majoritairement en lanières, de manière perpendiculaire aux voies de circulation.

Cependant, la taille et la position des parcelles diffère selon la constitution historique des quartiers et l'utilisation du sol. On peut distinguer quatre types de parcellaires :

- le parcellaire villageois, composé de parcelles longilignes, de petite taille, orientées perpendiculairement aux voies de communication, et comprenant la plupart du temps des pâtures ou jardins,

- le parcellaire de cœur d'îlot et de périphérie villageoise, composé de parcelles de taille intermédiaire, polymorphes mais conservant une orientation orthogonale par rapport aux voies de communication. Elles résultent de multiples subdivisions d'un parcellaire de grande taille,

- le parcellaire pavillonnaire, de composition plutôt récente, se caractérise par une certaine isomorphie : il est peu ou pas orienté par rapport à la trame viaire et présente, pour ses parties les plus récentes, une régularité de taille,

- le parcellaire agricole (incluant les fermes), composé de grandes et de très grandes parcelles, souvent irrégulière, en limite de l'espace bâti.

TYPE DE TISSU BÂTI :

Très liés aux caractéristiques du parcellaire, trois grands types de tissu bâti composent le village. Il s'agit :
- du bâti traditionnel
- des anciennes fermes
- du bâti pavillonnaire récent

Le bâti traditionnel :

Le bâti traditionnel se caractérise par une implantation à l'alignement des rues et souvent sur au moins une des limites séparatives.

Les bâtiments forment un front bâti continu sur la rue. L'accès à la cour n'est pas toujours possible depuis la rue pour un véhicule. Dans les cas les plus favorables, il se fait par des portes charretières ou piétonnières, ou par l'intermédiaire d'un portail haut entre murs alignés sur la rue.

La cour peut être fermée ou semi-fermée par des annexes ou dépendances. Quand elle existe, l'arrière-cour correspond à des jardins privatifs d'assez grande dimension (très étiré).

Les constructions ne sont jamais très hautes : un premier niveau habitable + comble habitable ou un rez-de-chaussé + un étage plein.

Les anciennes fermes :

Le bâti se caractérise par une implantation à l'alignement des rues et souvent sur au moins une des limites séparatives. Les bâtiments forment un front bâti continu sur la rue. Ils s'organisent généralement autour d'une cour fermée par des murs ou par des bâtiments eux-mêmes, le plus souvent disposés en «L» ou en «U». L'accès à la cour se fait par des portes charretières.

La bâti pavillonnaire :

Le bâti de type pavillonnaire se distingue par son homogénéité. Il s'agit exclusivement d'un bâti récent, dont la hauteur des maisons est très homogène.

L'une des particularités du tissu pavillonnaire de lotissement est son implantation en retrait par rapport à l'alignement sur l'espace public.

Le tracé sinueux des rues de desserte détermine en outre des implantations très variées et sans lien avec l'orientation cardinale.

Analyse des densités bâties :

Parcellaire villageois :

Forme du parcellaire : allongé
Densité moyenne globale (intégrant équipements et espaces publics) : 12 logements / ha.
Densité moyenne de l'habitat ancien : 16 logements / ha.
Taille moyenne des parcelles (hors corps de ferme) : 600 m2

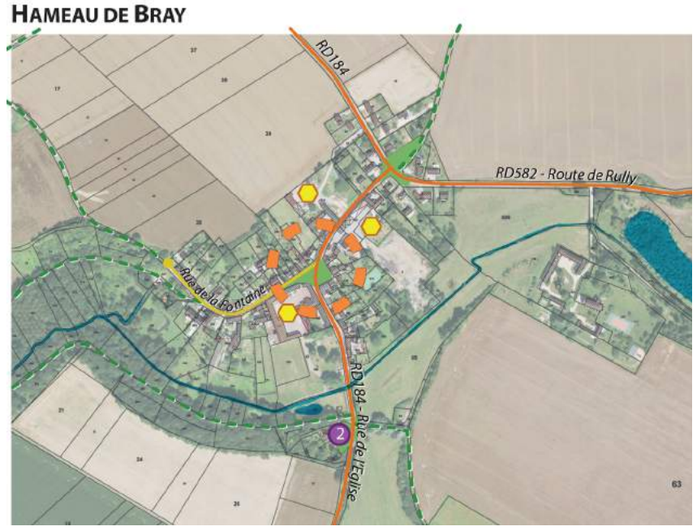
Parcellaire pavillonnaire :

Forme du parcellaire : rectangulaire
Densité moyenne globale : 13 logements / ha.
Densité moyenne de l'habitat pavillonnaire : 14 logements / ha.
Taille moyenne des parcelles (hors corps de ferme) : 600 m2

3.3 Organisation urbaine :

BOURG DE RULLY

HAMEAU DE BRAY



Voies primaires
Voies secondaires
Voies de dessertes locales
Chemins

Équipements
1 Mairie / École
2 Eglises
3 Cimetière
4 Equipements sportifs

Commerces / services
1 Agence postale
2 Maison médicale (projet)
3 Bar-tabac-presse
4 Boulangerie-Patisserie

Corps de ferme en activité
Places et espaces publics
Cours et étendue d'eau
Centralités identifiées

0 250 m

Fond : IGN Geoportail
Carte : Arval Urbanisme Septembre 2016

ORGANISATION URBAINE :

Les secteurs agglomérés du bourg de Rully et du hameau de Bray reposent initialement sur une organisation linéaire, étirée le long des principaux axes la RD 100 (Grande Rue) et RD134 (rue des Bons Enfants). Le village s'est également étoffé le long des rues du Vignet et de la Tannerie qui font partie du réseau de voies primaires et mettent en avant un développement en étoile le long des voies principales. Le fonctionnement urbain repose sur cette logique linéaire puisque les polarités anciennes du village (mairie/école et église/commerces) se situent le long des principaux axes, au centre du village.

Cette organisation permet la création d'une véritable centralité autour de la Grande Rue et des deux pôles d'équipements et services qu'elle supporte, manquant néanmoins d'espaces publics propices à la rencontre. Ces deux centralités s'accompagnent en effet d'espaces (carrefour rue de Bouleux/rue de la Tannerie, place de l'Eglise, place du Château d'eau) qui pourraient être davantage valorisés par des traitements paysagers qualitatifs et par l'amélioration des circulations piétonnes et du stationnement. De manière générale, il conviendra de rester vigilant quant au traitement des traversées de l'axe principal et aux conditions de stationnement à proximité des équipements (mairie, école, église) ou des activités qui peuvent aussi être amenées à évoluer impliquant de nouveaux besoins en stationnement ou conditions d'accès.

La polarité plus récente autour des équipements de sports et loisirs témoigne du développement du village et de l'étoffement du tissu urbain par les lotissements à l'est.

A Bray, la place principale accueille un arrêt de bus et marque la centralité du hameau. On y recense un cimetière (sur la commune de Barbery), un terrain de foot/aire de jeux, l'église et un lavoir.

Carrefour rue de Bouleux / rue de la Tannerie

Place de l'Eglise

Place centrale à Bray

Frange bâtie nord du bourg de Rully - Entrée de village par la RD113

Frange bâtie sud du bourg de Rully - Entrée de village par la RD582, entrée qualitative grâce aux fonds de jardins arborés

Frange bâtie est du bourg de Rully - Entrée de village par la RD582, mur ancien en pierre du cimetière marque la limite à l'urbanisation

Frange bâtie est du bourg de Rully depuis le chemin des Flachis - Des pignons de constructions récentes nettement visibles dans le paysage

LES ENTRÉES DE VILLAGE ET FRANGES URBAINES

Les entrées de village, aussi bien à Bray qu'à Rully, ont supportées une part importante de l'urbanisation des dernières décennies.

Certaines entrées de village conservent aujourd'hui des qualités paysagères remarquables, en particulier :

- l'entrée de Bray depuis la RD 1 324, par le cimetière, depuis lequel la descente vers le fond du vallon constitue une séquence de découverte du site remarquable.
- l'entrée de Rully en venant de Raray, avec la perception lointaine de la ferme de Chamicy et de ses grands arbres.
- l'entrée de Rully en venant de la RD 1 324 qui présente des qualités spatiales intéressantes, car malgré la présence de bâti récent, le parcours d'entrée est à la fois progressif et cohérent. Il permet de percevoir très distinctement l'implantation du village sur le relief qui sépare deux thalwegs, avec le château d'eau au point haut et le village ancien niché dans le creux du fond de Beaurain.
- l'entrée de Rully par la RD 582 en venant de Bray, où une succession de transitions douces assurent le passage de l'espace agricole à celui du village. L'impact du bâti récent est atténué par la présence de murs anciens en pierre qui assurent une transition avec le bâti ancien.

Néanmoins plusieurs entrées de village sont aujourd'hui marquées par un développement urbain récent moins qualitatifs :

- les constructions récentes le long de la RD 134 à Bray tendent aujourd'hui à s'étendre sur les bords du plateau et sont donc plus visibles depuis l'espace agricole autour du hameau.
- les entrées de Rully depuis la RD 100 au sud, depuis la RD 113 au nord-est et depuis la RD 582, altérées par les constructions récentes.

3.4 Architecture :

Maisons rurales

Longères

Maisons de village

ARCHITECTURE

On peut rattacher le territoire de Rully à l'entité paysagère du Valois-Multien, dont il partage les caractéristiques, pour ce qui est de l'architecture.

Cette entité se caractérise par une atmosphère dense et minérale, liée à la présence de murs assurant la continuité du bâti et l'intimité des parcelles.

Le bâti traditionnel de Rully et de Bray est principalement en pierre calcaire tendre (moellon, pierre calcaire ou grés) et en tuile plate. Les enduits, la brique et l'ardoise participent également à l'identité architecturale.

Certaines façades réalisées en pierre de taille ne sont pas enduites, laissant visibles l'appareillage et les joints au mortier de chaux.

L'architecture traditionnelle du village compte plusieurs types de constructions anciennes dont les volumes, hauteurs et matériaux diffèrent.

Les maisons rurales ont été bâties à partir du XVIIIème siècle. Elle se caractérisent par une volumétrie simple comprenant un niveau bas voué à l'habitation et un étage initialement destiné au stockage des denrées agricoles. Sa hauteur est comprise entre 7 et 9 mètres depuis le sol. Sa longueur varie de 8 à 12 mètres et sa largeur de 5 à 7 mètres.

Les longères n'ont qu'un seul niveau et une volumétrie tout en longueur, entre 13 et 24 mètres de long, et entre 5 et 7 mètres de large. Sa hauteur atteint généralement 6 à 7 mètres. Elles constituaient souvent l'un des bâtiments de la ferme.

Les maisons de village sont des constructions plus récentes, édifiées au XIX et XXème siècles. Elles se situent principalement le long de la Grande Rue à Rully et dans le centre de Bray. Elles se distinguent des maisons rurales par un volume de deux étages aménagés, pouvant accueillir plusieurs logements. Leur hauteur est donc plus élevée que les maisons rurales, pouvant aller de 9 à 12 mètres. Les maisons de village présentent une longueur allant de 8 à 18 mètres et 5 à 7 mètres de largeur. Elles ont la particularité d'avoir sur leur façades des éléments architecturaux en briques : bandeaux, chaînage, encadrements... Les chaînages et encadrements de baies sont la plupart du temps réalisés en pierre de taille, plus rarement en briques.

Les grands corps de ferme se composent de grandes demeures d'habitation caractérisées par un volume sur trois niveaux dont la hauteur varie de 12 à 15 mètres. Des portes cochères permettent généralement d'accéder à la cour.

Les ouvertures sont plus hautes que larges, et, à l'exception de certaines fenêtres en briques, leur linteau est droit. Sur une même façade, les parties vide (fenêtre, porte) ne sont pas plus importantes que les parties pleines. Sur les maisons de village et grandes demeures, les ouvertures sont

III - Organisation du tissu urbain

Maisons de village

Grandes demeures des corps de ferme

Architecture récente

Murs traditionnels

ordonnancées. Elles présentent deux vantaux ouvrants à la française, subdivisés chacun en trois carreaux. On remarques sur quelques grandes demeures des menuiseries à petits carreaux. Les lucarnes et éléments de ferronnerie sont assez rares. Les volets sont le plus souvent à deux battants et en bois peint, formés de planches assemblées par des barres horizontales sans écharpe. On observe également sur certaines constructions des volets persiennés.

La forme des toitures est à 2 pentes entre 40° et 55° à l'horizontale. Les couvertures sont le plus souvent en tuiles avec quelques unes en ardoises. On trouve également de la tuile plate sur le bâti plus récent.

Le bâti traditionnel est établi, le plus fréquemment, parallèlement à la rue principale, préservant un jardin à l'abri du regard. Les pignons aussi implantés à l'alignement de la voie participent pleinement à la dominance minérale.

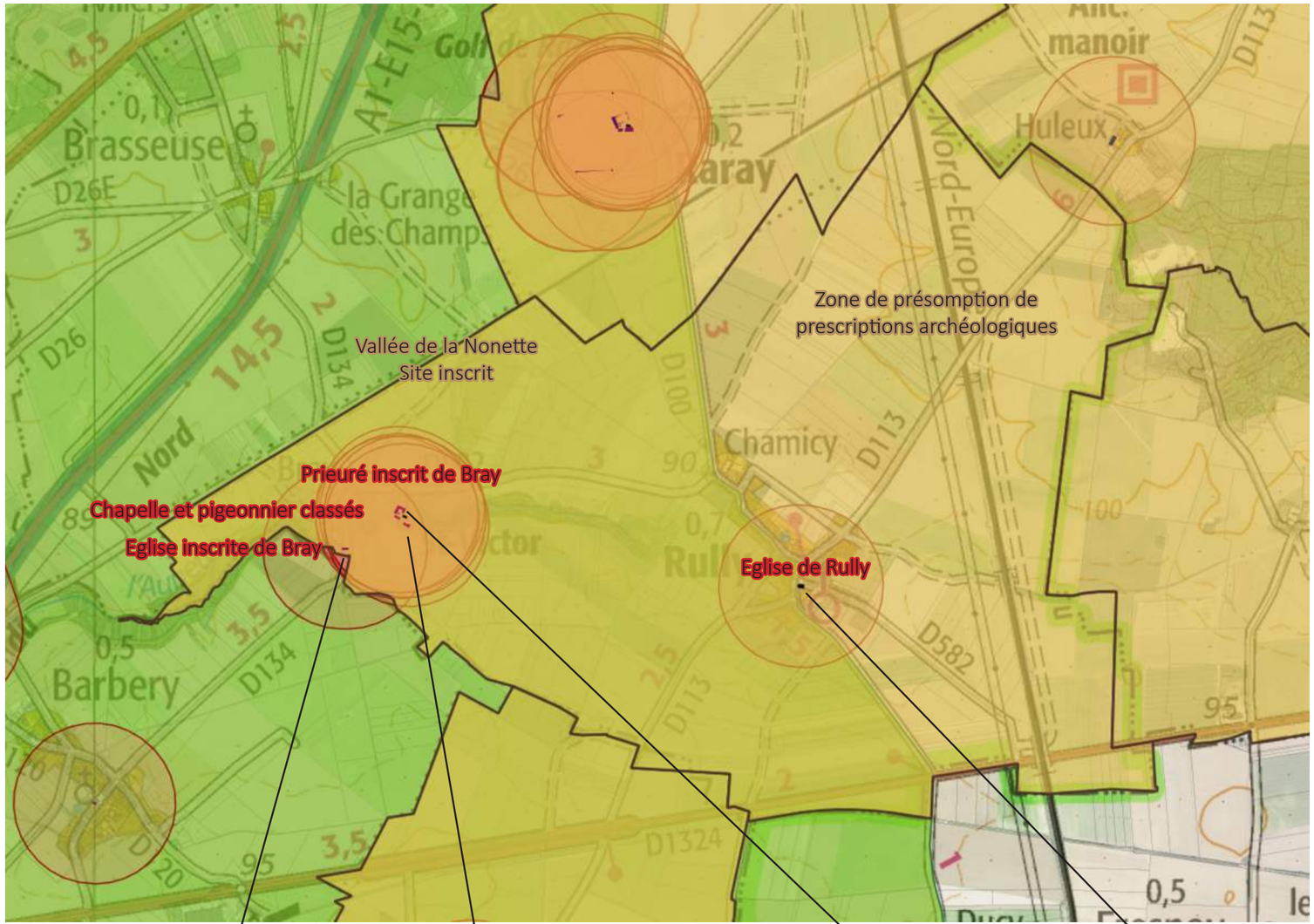
Les maisons récentes sont situées aux entrées de Rully et de Bray, sur les parcelles laissées disponibles par le bâti ancien et dans les lotissements. Leur réalisation suivant des techniques constructives standardisées les distingue du bâti traditionnel du village. Leur implantation est souvent au milieu de la parcelle.

La Charte du PNR a classé sur son plan de référence la majeure partie du village et du hameau en tant que tissu d'intérêt architectural et/ou urbain. De ce fait, la charte préconise de rechercher une intégration exemplaire des constructions nouvelles en respectant les continuités bâties, les typologies existantes (analogies des volumes, hauteurs, toitures, ordonnancements, matériaux...) et en respectant les trames végétales existantes. Cependant, une interprétation contemporaine des typologies existantes est encouragée.

Il est utile de rappeler que l'élaboration d'un P.L.U. est un moment privilégié pour veiller au maintien de l'architecture traditionnelle du Valois. Rully présente une part de gabarit de constructions, des matériaux utilisés, une implantation des bâtiments, préservés.

Un cahier de recommandations architecturales a été élaboré par le Parc en collaboration avec le CAUE de l'Oise. Il peut être intégré au règlement du PLU comme outil de référence sur les gabarits, les principes d'implantation, les formes, les matériaux, les couleurs et les accompagnements paysagers des opérations futures.

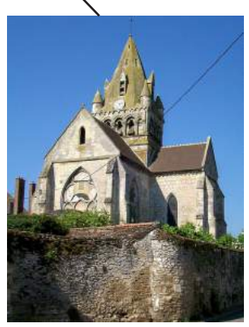
Les sites et monuments historiques de Rully :



Eglise de Bray

Chapelle du prieuré

Prieuré Saint-Victor de Bray


Eglise de Rully

LE PATRIMOINE BÂTI

Rully compte plusieurs monuments historiques faisant l'objet d'un périmètre de 500m au sein duquel l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est requis pour tout projet soumis à la réglementation d'urbanisme. Il rend un avis simple au sein du périmètre des monuments et sites inscrits et un avis motivé dans le périmètre des monuments et sites classés.

L'église de Rully
Le retable de l'église Notre-Dame-et-Saint-Rieul de Rully est classée au titre des monuments historiques dès 1862.

L'église de Bray
Inscrite au titre des monuments historiques en 1951, l'église Saint-Georges de Bray a été construite au cours du XIIème siècle.

L'ancien prieuré de Bray
L'ancien prieuré Saint-Victor de Bray est partiellement inscrit au titre des monuments historiques. Les caves voisines et vestiges situés au nord de la chapelle sont inscrits en 1926 et la chapelle et le pigeonnier sont classés en 1943.

Vallée de la Nonette
La commune fait partie du site inscrit de la "Vallée de la Nonette", qui se répartie sur 49 communes pour environ 50 000 hectares. La richesse naturelle et architecturale, l'intérêt historique et culturel sont parmi les principaux atouts de cette région, qui pourrait tirer profit de sa proximité avec la région parisienne.

De ce fait, l'ABF est consulté sur les projets d'aménagement ou de construction et rend un avis simple au sein du périmètre du site inscrit.

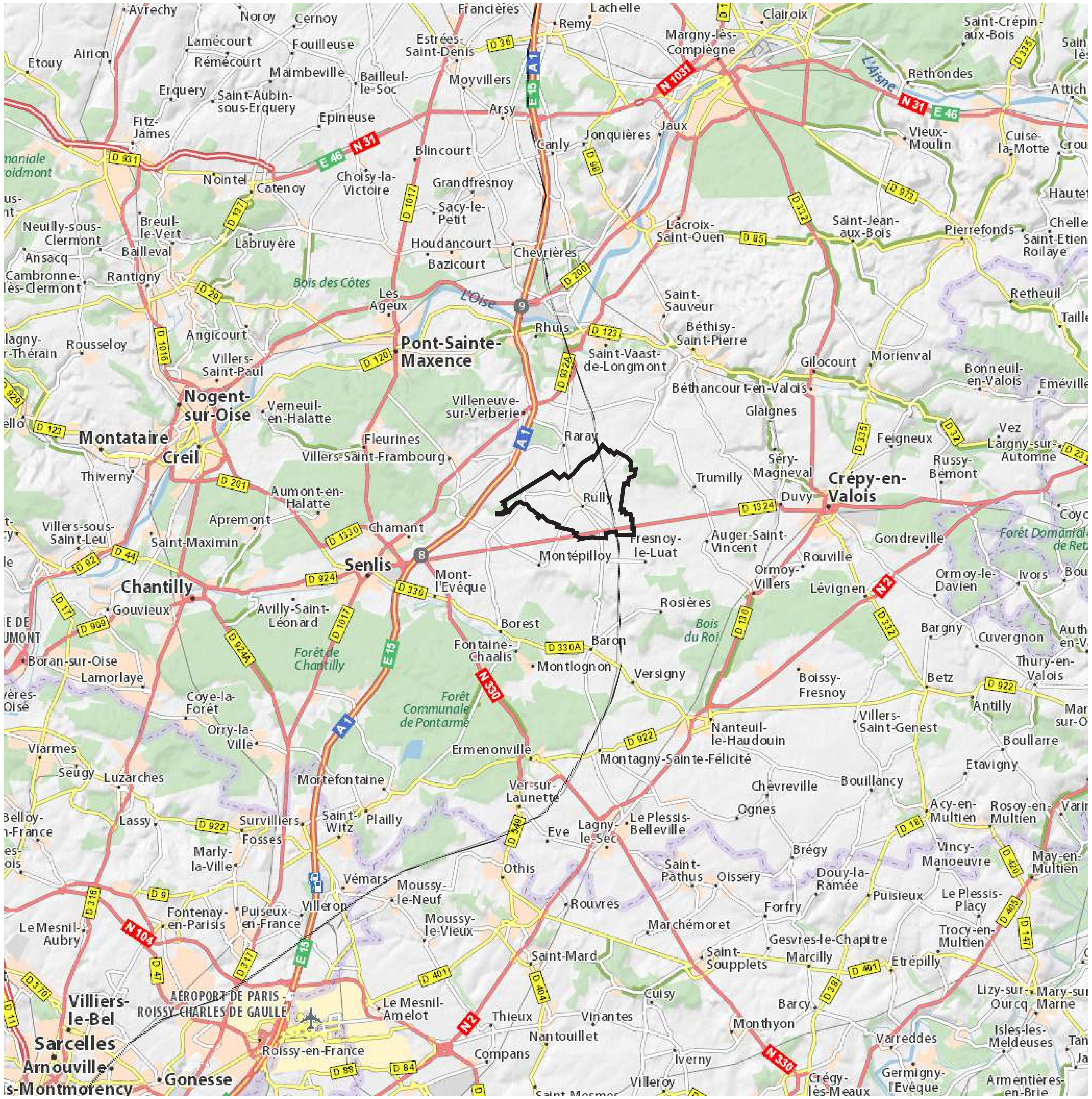
Les murs anciens
Les murs traditionnels en moellons sont importants dans le paysage du tissu ancien de Rully et Bray, en prolongement ou en protection du bâti. Leur maintien est probablement dû à la faible évolution des implantations bâties. Ces derniers constituent un atout patrimonial pour la commune.

Autres éléments du patrimoine bâtis
On peut également identifier des éléments du petit patrimoine vernaculaire sur la commune tels:

- les ponts : pont de pierre sur l'Aunette près du Prieuré,
- Ancien abreuvoir rue de Chamicy,
- les calvaires : sur la RD113 au sud-ouest,
- Le lavoir à la source de l'Aunette,
- le château d'eau, élément repère dans le paysage, ...

IV - Infrastructures et déplacements

4.1 Organisation du réseau viaire :



Source : Via Michelin

LES RÉSEAUX À L'ÉCHELLE RÉGIONALE ET NATIONALE :

Le territoire communal est encadré par plusieurs voies de communication importantes :

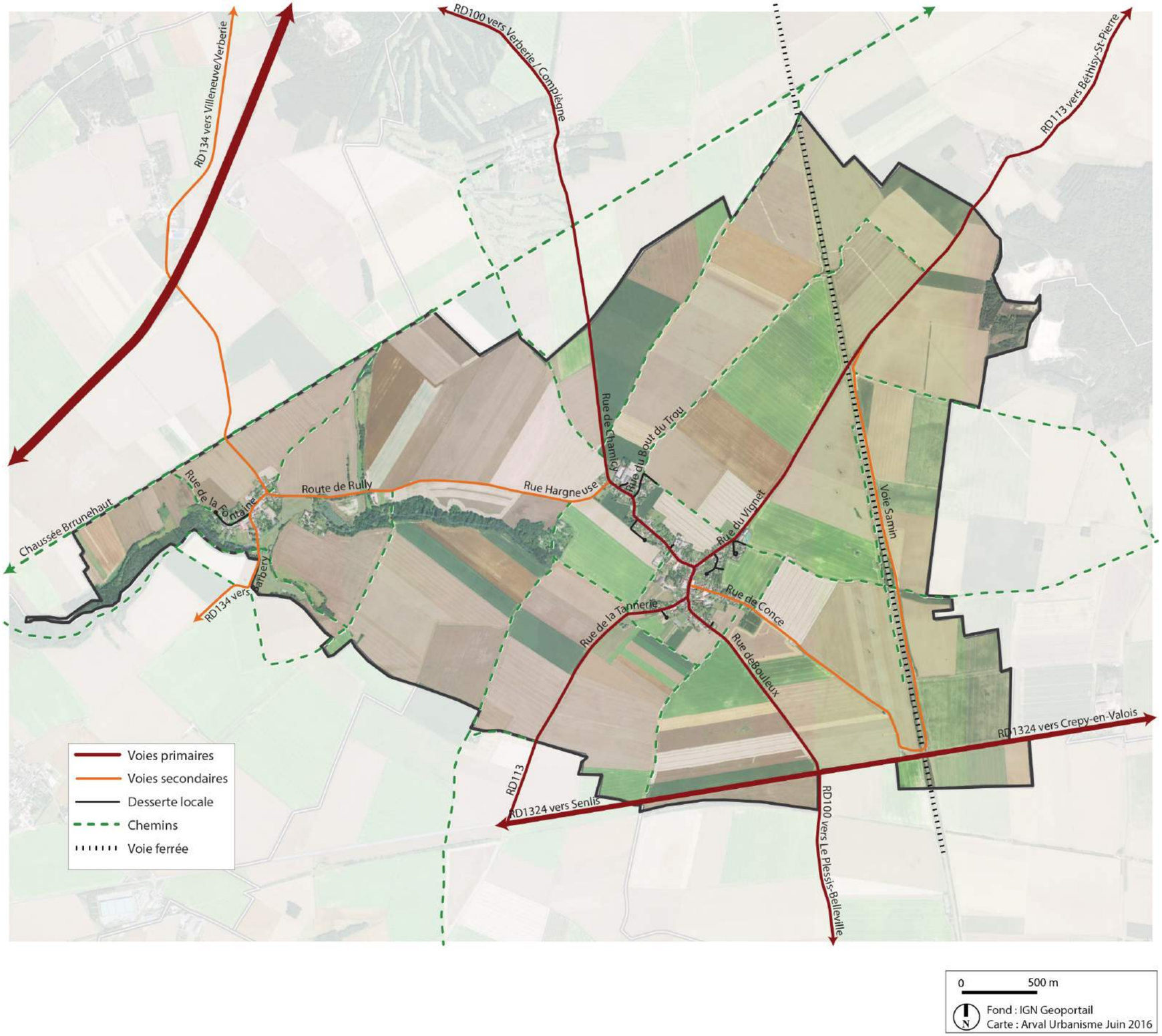
- L'autoroute A1 qui relie Paris à Lille,
- La RD 1324 qui relie Senlis à Crépy-en-Valois,
- La ligne de TGV Nord qui traverse le territoire communal à l'est, doublée du passage d'une ligne à Haute Tension, qui marque les paysages à l'est de la commune.

La desserte principale de la commune est assurée par la RD1324 (ancienne RN324), qui borde le Sud du territoire communal, à environ 2 kms du village de Rully. La voie, qui relie Senlis à Crépy-en-Valois, donne notamment accès à l'autoroute A1 à Senlis située à environ 10 kms. L'axe de la RD1324 accueille un trafic de transit assez important au niveau départemental, entre Crépy-en-Valois et Senlis. En 2013, on recense 8 470 véhicules/jours, dont 10% de poids-lourds.

Cette voie entraîne des nuisances acoustiques pour lesquelles sont imposées des prescriptions pour les constructions nouvelles sur une largeur de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure, par ailleurs classé en zone de bruit par délibération. A noter également des nuisances sonores depuis Bray liée à la proximité de l'A1, bien que le secteur aggloméré se situe bien au delà du périmètre de 300 m de part et d'autre de l'autoroute.

Quatre voies départementales complètent la desserte du territoire :

- la RD 100 qui relie Verberie au Nord,
- la RD 113 qui relie Béthisy au Nord-Est converge au village de Rully
- la RD134 qui relie Villeneuve-sur-Verberie et Brasseuse au Nord-Ouest, et Barbery au Sud-Ouest
- la RD582 reliant Rully à Bray.



Les RD100, RD113 et RD134 convergent dans le village de Rully. Cette configuration du réseau viaire, et la formation en «village-rue» de Rully, font du village un carrefour. À l'échelle du village, le réseau viaire n'offre pas ou peu d'alternative à la traversée du tissu bâti pour la circulation des véhicules. Le village de Rully est en effet le passage obligé de transit vers la RD1324 des véhicules venant des communes situées au Nord. Entre le village de Rully et la RD1324 au sud du territoire, on recense en 2013 :

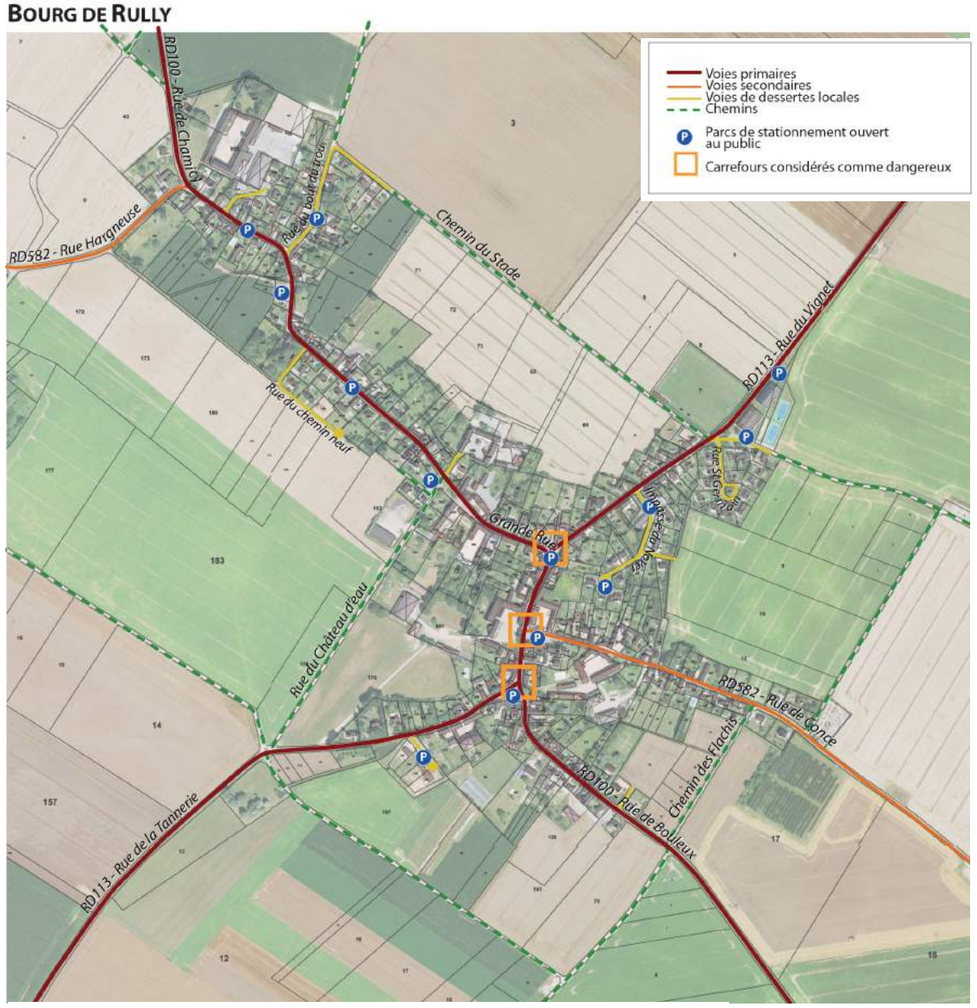
- 1572 véhicules/jours, dont 2,5% de poids-lourds sur la RD113 (rue de la Tannerie)
- 739 véhicules/jours, dont 7,2% de poids-lourds sur la RD100 (rue de Bouleux)
- 340 véhicules/jours, dont 5% de poids-lourds sur la RD582.

La RD113 entre Béthisy-Saint-Martin et la RD1324 compte également un nombre important de véhicule en entrée de village nord, rue du Vignet : près de 1000 véhicules/jours recensés, dont 3% de poids lourds.

Enfin, la départementale reliant Rully à Bray, la RD582, compte un trafic plus modéré avec 324 véhicules/jours, dont 6% de poids-lourds.

Le réseau viaire

BOURG DE RULLY



HAMEAU DE BRAY

LE RÉSEAU VIAIRE À L'ÉCHELLE LOCALE :

Le village est principalement organisé le long de deux axes principaux : l'axe que constitue la Rue de Chamicy / Grande Rue / Rue de Bouleux et l'axe rue du Vignet / Grande Rue / Rue de la Tannerie, formant un réseau viaire en étoile le long duquel s'étire la trame bâtie. Le réseau viaire dans le village et le hameau est donc globalement bien maillé.

Ces deux axes se rejoignent sur une portion de la Grande Rue qui constitue l'une des principales polarités du village, entre le carrefour avec la rue du Vignet et la rue de la Tannerie. Cette portion est donc de fait très empruntée et compte un trafic cumulé d'environ 2500 véhicules/jour (en additionnant le trafic recensé sur la rue de la Tannerie, la rue de Bouleux et la rue de Concé). La fréquentation sur cet axe constitue une vitrine pour les commerces de proximité implantés le long de la voie, à condition que le stationnement soit assuré et maintenu à proximité de ces commerces.

L'ensemble de ce réseau se compose de départementales relativement passantes, pouvant générer des nuisances et des problèmes de sécurité pour les déplacements automobiles et pour les déplacements doux (vélos et piétons). Les carrefours entre les principaux axes pourraient en effet être améliorés.

La rue du Vignet se connecte à la Grande Rue au niveau du virage, générant une visibilité réduite sur les véhicules arrivant de part et d'autre de la Grande Rue.

Carrefour Grande Rue / Rue du Vignet

Carrefour Grande Rue / Rue de Concé

Un passage piétons matérialise la liaison piétonne à ce niveau. Le carrefour entre la Grande Rue et la rue de Concé est enceint de hauts murs de pierre traditionnels liés à la présence de corps de ferme. Ces murs limitent fortement la visibilité des automobilistes en provenance de la rue de Concé. Le carrefour entre la rue de Bouleux et la rue de la Tannerie pourrait également être amélioré en redéfinissant l'usage de la placette. La signalétique (panneaux stop) permet de réglementer la circulation, laissant la priorité aux véhicules engagés sur l'axe principal. Le caractère linéaire de cette voie peut engendrer des vitesses excessives sur la traversée de la commune. Des aménagements pourraient être envisagés afin de contribuer au ralentissement des véhicules sur l'ensemble de la traversée du village, ce qui a été fait aux abords du pôle mairie/école.

Les voies de desserte locale dans les lotissements récents sont larges et dotées de trottoirs de dimension adaptée (1,4m) et d'espaces de stationnement, mais on note peu de bouclage, la plupart de ces voies finissent en impasse, ce qui ne facilite pas la lisibilité du réseau viaire ni les déplacements des véhicules de ramassage des déchets ménagers et défense incendie.

Le réseau viaire du hameau de Bray s'organise également le long d'un axe principal, la rue des Bons Enfants reliant Brasseuse et Barbery. Le carrefour en entrée de hameau à l'est est marqué par un large virage mais la fréquentation de cet axe reste modéré, n'engendrant pas de problèmes de sécurité.

Carrefour Rue de Bouleux / Rue de la Tannerie

Carrefour route de Rully / Rue des Bons Enfants

4.2 Les cheminements piétons, le stationnement et les transports collectifs :

Des bas-côtés aménagés pour les piétons le long des rues

Chemin du Stade : cheminement permettant de relier la rue de Chamicy aux équipements sportifs

Chemins ruraux : entre rue Hargneuse et rue du Chemin neuf, accès privé aux pâtures et chemin vers la source de l'Aunette

Poches de stationnement au carrefour rue du Bouleux/rue de la Tannerie, place de l'Eglise et impasse du noyer

LES CHEMINEMENTS PIETONS :

Le territoire communal est desservi par de nombreux chemins ruraux empruntés par les agriculteurs pour aller aux champs et leur permettant d'éviter de circuler avec les engins agricoles dans le bourg de Rully. Leur particularité est d'être pour la plupart non asphaltés mais carrossables à faible allure. Hormis leur usage agricole, ils sont également fréquentés autour du village pour la promenade.

Il n'existe pas de chemin de Grande Randonnée, ni de circuits de randonnée du PNR ou de la Communauté de Communes passant par Rully. Trois cheminements constituent cependant des itinéraires pédestres remarquables :

La chaussée Brunehaut, située au nord de Bray, en limite avec les communes voisines de Brasseuse et Raray est un chemin rectiligne d'origine antique aujourd'hui incorporé dans l'une des nombreuses variantes du chemin de Compostelle. Ce chemin de terre va de Senlis à Soissons.

Le chemin communal longeant l'Aunette entre le prieuré de Bray et Rully permet de relier la plupart du patrimoine bâti de la commune (Prieuré, ancien lavoir, patrimoine bâti de Rully) et traverse un site naturel remarquable, en sous-bois, dans la vallée. Ce cheminement a fait l'objet d'une valorisation et est régulièrement entretenu, avec l'aide de l'association «L'art en chemin» qui le valorise avec des expositions artistiques. Il est fréquenté à la fois comme itinéraire touristique et de promenade, mais aussi en tant que cheminement doux sécurisé entre Rully et son hameau, dont les habitants dépendent du bourg pour les équipements, services et commerces de proximité.

Le tour du village de Rully est un bouclage de cheminement autour du bourg, empruntant la rue du Château d'eau, le chemin des Flachis et le chemin du stade. En cas d'extension du village, les cheminements doux pourront être conservés et valorisés, notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble. Ce tour de village est très emprunté par les habitants dans le cadre de promenade et itinéraire de course à pied.

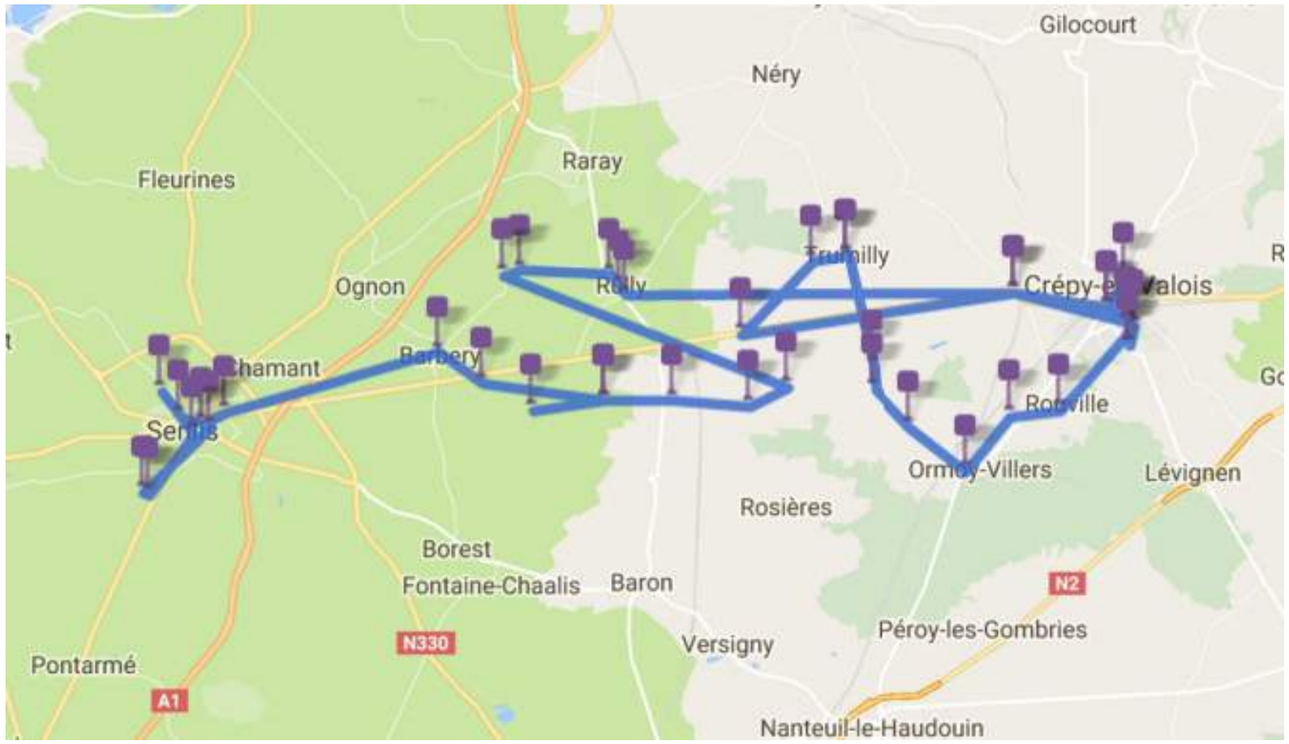
A l'échelle du village, les rues sont aménagées pour des déplacements sécurisés. La traversée de la rue principale reste cependant dangereuse même si de nombreux passages cloutés sont présents dans toute la traversée du village. Il semblerait utile de déployer une liaison sécurisée entre les 3 polarités de la commune, et en particulier entre la polarité mairie/école et la polarité église/commerces.

LE STATIONNEMENT :

Le taux d'équipement en voiture des ménages est de 93.8% en 2013, un taux qui reste stable depuis 10 ans. L'usage de la voiture domine très largement les modes de transports pour les déplacements en dehors et au sein de la commune et le stationnement est à prévoir.

On recense sur la commune plusieurs parcs de stationnement à proximité des polarités identifiées : au carrefour rue de Bouleux/rue de la Tannerie (7 places), place de l'Eglise (une dizaine de places), place du Château d'eau (une dizaine de places), à la salle des sports (une quinzaine de places) et sur la place principale de Bray. Le long de la Grande Rue, il est également recensé quelques places identifiées par un marquage au sol, notamment près du château d'eau. A ces parkings, s'ajoutent l'aménagement récent du parking (une quinzaine de places) de la ferme face à l'école et à la mairie, qui répond à une forte demande en stationnement à

Trajet de la ligne 62 Crépy-en-Valois/Senlis :



Source : Oise-mobilite.fr - CD60

Abris bus sur la place Marcel Geneste, sur la place de l'église de Rully et sur la place principale de Bray

proximité de ces équipements.

Dans les quartiers résidentiels, en particulier les lotissements récents, des poches de stationnement sont prévues pour les résidants et visiteurs. La commune est donc bien dotée en terme de stationnement et le stationnement de courte durée à proximité de l'école a été renforcé.

A noter qu'il n'existe pas de stationnement réservé aux vélos, aux véhicules électriques ou de bornes de recharge des véhicules électriques sur l'espace public.

LES TRANSPORTS COLLECTIFS :

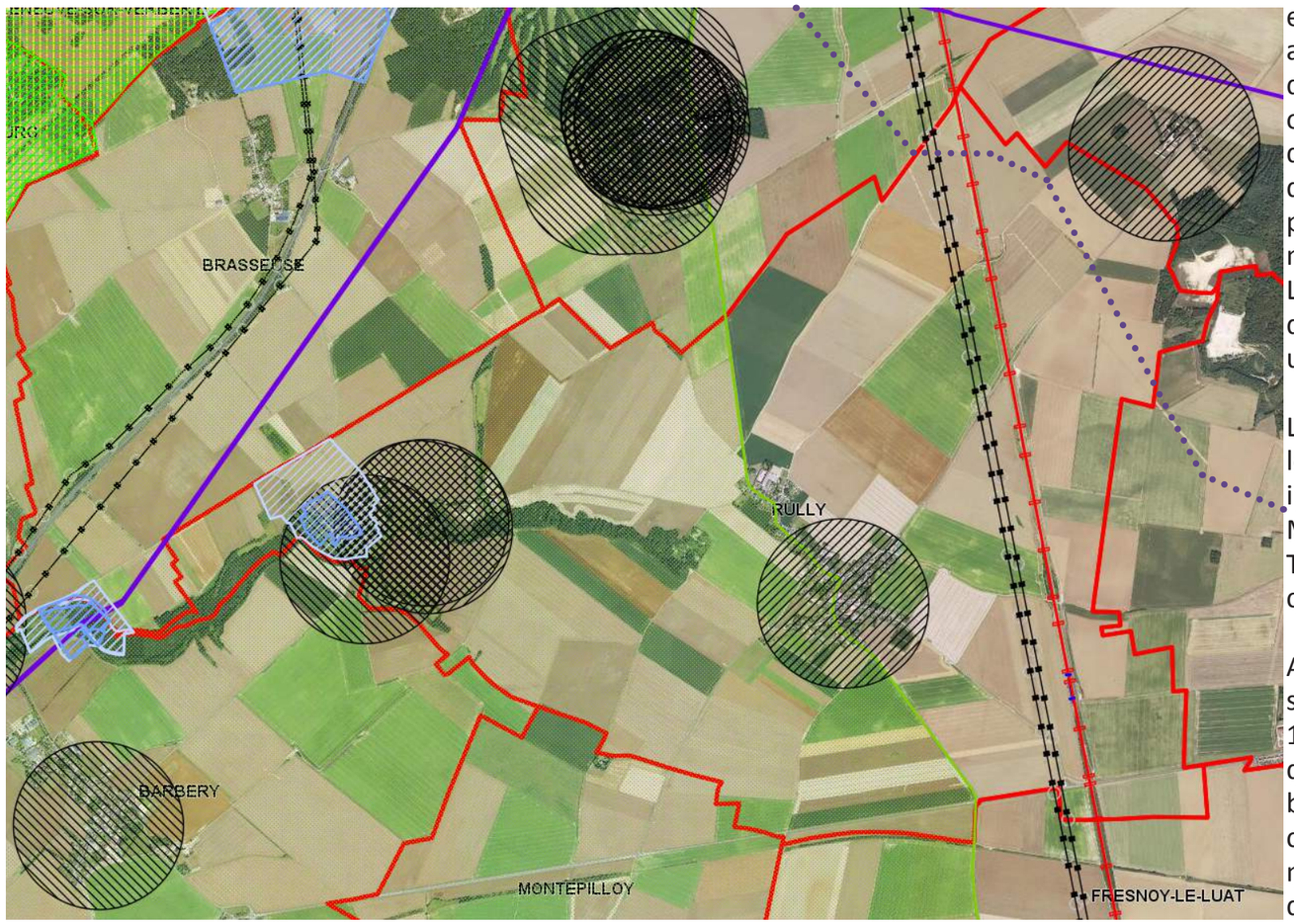
La commune n'est pas desservie par le train. Les gares de voyageurs les plus fréquentées sont celles de Crépy-en-Valois, à 13 km à l'est sur la ligne Laon/Paris et celle de Chantilly-Gouvieux, située à une vingtaine de Km sur la ligne Creil/Paris. Ces lignes TER Picardie comptent une vingtaine de trains quotidiens vers Paris en semaine et une dizaine le samedi. Paris est alors accessible en moins d'une heure en moyenne.

Le Conseil Départemental de l'Oise est l'autorité organisatrice des transports interurbains, il n'existe pas de service de transport collectif à l'échelle de la Communauté de Communes Cœur Sud Oise. La commune est desservie par la ligne 62 qui relie Crépy-en-Valois à Senlis s'arrête place Marcel Geneste, à la mairie et à l'église de Rully, ainsi qu'au Prieuré et sur la place principale de Bray. Selon le site oise-mobilité du département, le car passe 7 fois par jour vers Crépy-en-Valois et 5 fois par jour en direction de Senlis. Elle dessert 2 lycées et 3 collèges à Senlis, ainsi que 3 lycées et 2 collèges à Crépy-en-Valois.

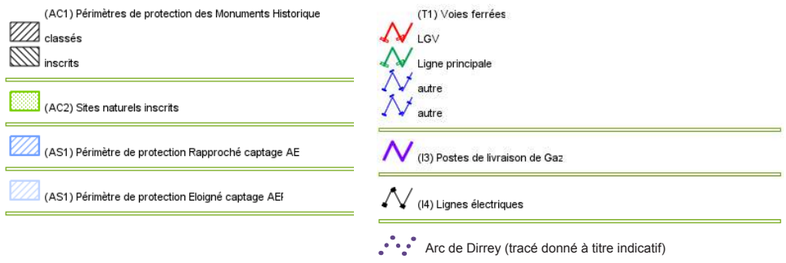
Néanmoins, la fréquence de cette ligne ne permet pas une bonne desserte ce qui oblige la population à utiliser la voiture comme principal mode de déplacement. En 2013, seulement 5% de la population active communale emprunte les transports en commun pour se rendre au travail.

Globalement, la commune de Rully est éloignée de l'accès au train et sa desserte en transport en commun est principalement assurée par le ramassage scolaire. La dépendance à l'automobile est donc très marquée, pouvant fragiliser les personnes captives (personnes âgées, les moins de 18 ans). De ce fait, la question du covoiturage est à évoquer du fait qu'elle constitue un moyen de réduire les frais de transport pour se rendre sur un même lieu. Le SMTCO (Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise) a mis en place sur son site internet une «centrale de réservation» (possibilité de partager son trajet ou de rechercher une personne effectuant le même trajet).

4.3 Les réseaux et leurs servitudes :



Source : Cartelie - DDT60



LES RÉSEAUX ET LEURS SERVITUDES :

Sur la commune de Rully l'**eau potable** est géré en affermage par Véolia qui assure le prélèvement et la distribution de l'eau. Le captage est situé au sud-ouest du hameau de Bray dans la vallée de l'Aunette, protégé par des périmètres de protection. Un nouveau captage sera prochainement opérationnel, avec le maintien des périmètres de protection. Le réseau principal d'alimentation a un diamètre de 125 mm, et les antennes ont un diamètre de 60 mm.

La **défense incendie** est assurée dans le village et le hameau par des poteaux incendie et 3 citernes de 120 m3 (place Marcel Geneste à Rully, place Maurice Thomas et sous le terrain de jeux à Bray) complètent le dispositif.

A ce jour, la commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité de 125 équivalent-habitants pour le hameau de Bray, en **assainissement** collectif. Le bourg est en assainissement autonome, contrôlé par le service d'assainissement non collectif (SPANC) de la Commnauté de Communes. Il est prévu la construction d'une nouvelle station d'épuration sur un point haut du plateau au sud du bourg et le développement du réseau d'assainissement sur le village. Les travaux commenceront en 2017 pour la partie nord du village, 2018 pour la partie sud. La station de Bray étant saturée, vétuste et située dans des zones humides, il est également prévu une nouvelle station sur la commune voisine de Barbery pour l'assainissement des eaux usées du hameau.

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ainsi que par le SAGE de la vallée de la Nonette avec lequel le PLU doit être compatible. Le territoire est concerné par une servitude de passage pour la réalisation de travaux sur les milieux aquatiques pour le SAGE de la Nonette dans le cadre de la Déclaration d'Intérêt Général du 24/11/2011.

La SICAE gère le **réseau électrique** de la commune. Des renforcements pourront être à prévoir suivant les perspectives de développement de la commune afin d'assurer une alimentation électrique suffisante à l'ensemble des constructions. Par ailleurs, le territoire communal est concerné par une servitude lié au réseau électrique à haute tension La Herse/ Villevaude qui longe la ligne de chemin de fer à l'est du bourg.

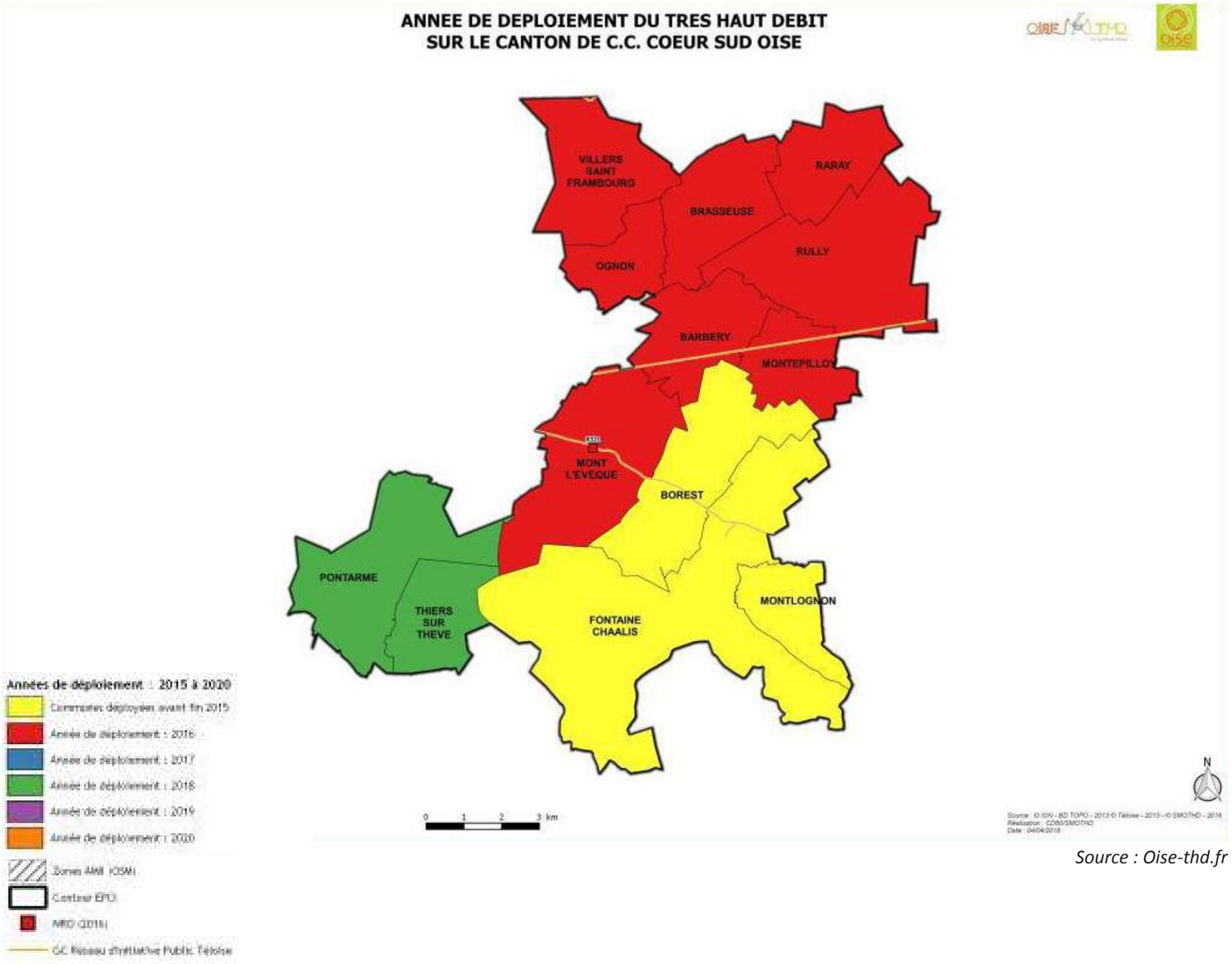
Rully est traversée par une c**analisation de transport de gaz**, gérée par GrDF, qui longe la limite à l'ouest du territoire, à l'écart des tissus bâtis, impliquant une servitude d'utilité publique liée à la gestion et à l'entretien du réseau.

La commune sera traversée par l'**Arc de Dirrey**, projet de construction d'une canalisation de transport de gaz naturel entre Cuvilly (60) et Voisines (52).

L'**emprise de la LGV** génère également une servitude aux abords qui ne concernent pas le tissu bâti.

Enfin, des **servitudes liées aux monuments et inscrits et classés** impliquent un périmètre de 500 m autour des monuments historiques. La moitié ouest de la commune est également concerné par le site inscrit de la vallée de la Nonette.

4.4 Le diagnostic numérique :



Source : Oise-thd.fr

LE DIAGNOSTIC NUMERIQUE :

A ce jour Rully dispose d'un débit ADSL standard de seulement 512 Kbps et est traversé par le réseau de télécommunications numériques qui suit la RD1324 au sud du bourg. La commune se situe à 3800 mètres du poste NRA, situé à Villeneuve-sur-Verberie.

Suivant le schéma directeur territorial d'aménagement numérique d'avril 2012, porté par le Conseil Départemental de l'Oise, il est prévu un passage progressif dans les 10 à 15 ans au très haut débit (équivalent au moins à 100 Mo) sur l'ensemble du département. Ce déploiement s'effectuera en trois phases. Le territoire de Rully est identifié comme zone prioritaire pour recevoir le très haut débit dans les 5 premières années et les travaux de raccordement au réseau ont débuté courant 2016, avec un raccordement réalisé en 2017 - 2018.

Concernant la téléphonie mobile, une antenne relais est localisée sur le château d'eau de Rully (Orange et Bouygues). Les conditions de réception des réseaux de téléphonie mobile sont donc bonnes sur la commune.

V - Analyse démographique et parc de logements

5.1 Évolution de la population :

Évolution de la population (donnés générales) :

Par période intercensitaire (Population totale)

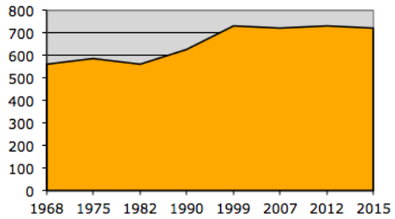
	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/75	1975	taux d'évol. annuel moyen 75/82	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/90	1990	taux d'évol. annuel moyen 90/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/07	2007	taux d'évol. annuel moyen 07/12	2012	taux d'évol. annuel moyen 12/16	2015
Rully	561	0,65%	587	-0,65%	561	1,40%	627	1,74%	732	-0,19%	721	0,33%	733	-0,46%	723
CC Cœur Sud Oise	4213	0,07%	4234	0,73%	4456	1,83%	5150	0,38%	5330	0,58%	5584	0,24%	5652		
Département Oise	540988	1,66%	606988	1,24%	661781	1,16%	725603	0,61%	766441	0,48%	796624	0,34%	810300		

Sur plusieurs périodes intercensitaires

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/12	2012
Rully	561	0,64%	733
CC Cœur Sud Oise	4 213	0,72%	5652
Département Oise	540 988	0,99%	810300

1982	taux d'évol. annuel moyen 82/99	1999
561	1,58%	732
4456	1,06%	5330
661781	0,87%	766441

taux d'évol. annuel moyen 82/12	2012
0,90%	733
0,80%	5652
0,68%	810300



Mouvement naturel et solde migratoire observés :

COMMUNE DE RULLY

	évol. 75/82	Taux de variation annuel	évol. 82/90	Taux de variation annuel	évol. 90/99	Taux de variation annuel	évol. 99/07	Taux de variation annuel	évol. 07/12	Taux de variation annuel
Evolution de la population	-26	-0,65%	66	1,40%	105	1,74%	-11	-0,19%	12	0,33%
Mouvement naturel		0,00%		0,40%		0,50%		0,60%		0,50%
Solde migratoire		-0,70%		1,00%		1,20%		-0,80%		-0,20%

TERRITOIRE DE LA CCCSO ET DEPARTEMENT DE L'OISE

	1975-82		1982-1990		1990-1999		1999-2007		2007-2012	
	Territoire de la CCCSO	Département de l'Oise	Territoire de la CCCSO	Département de l'Oise	Territoire de la CCCSO	Département de l'Oise	Territoire de la CCCSO	Département de l'Oise	Territoire de la CCCSO	Département de l'Oise
Taux de variation annuel	0,73%	1,28%	1,83%	1,15%	0,38%	0,60%	0,58%	0,50%	0,24%	0,50%
dû au mouvement naturel	0,40%	0,68%	0,60%	0,69%	0,40%	0,64%	0,80%	0,60%	0,70%	0,60%
dû au solde migratoire	0,30%	0,60%	1,20%	0,46%	-0,10%	-0,04%	-0,20%	-0,10%	-0,40%	-0,10%

ANALYSE DE L'ÉVOLUTION :

Selon les estimations Insee issues des logements recensés en 2015, Rully compte environ 723 habitants (763 habitants en population totale en 2016), soit une tendance à la baisse de la population depuis 2012.

Sur le long terme, la croissance communale est globalement positive, avec un taux de croissance annuel moyen de 0,90% ente 1982 et 2012, soit une croissance globale plus rapide que la croissance démographique moyenne des communes de l'EPCI Cœur Sud Oise (0,8%) et du département (0,68%).

La croissance a été particulièrement élevée dans les décennies 80 et 90, avec un taux de croissance moyen atteignant 1,58%, en lien avec le développement des lotissements des blés d'or, impasse du Noyer, rue Saint-Germain et impasse des Cavaliers. L'évolution démographique s'explique par le solde migratoire positif (arrivées de population supérieur au nombre de départs), corrélé à un solde naturel supérieur à 1% (nombre de naissances supérieur au nombre de décès).

Cette forte période de croissance succède et est suivie par des périodes de baisse démographique dans les années 70 et 2000, marquant une évolution en «dent de scie» de l'évolution de la population communale. En effet, Rully a connu des soldes migratoires négatifs sur ces périodes. Sur la dernière période intercensitaire 2007-2012, la commune continue à avoir un solde migratoire négatif, mais le solde naturel compense les départs de populations.

Globalement, depuis 1999, la population n'augmente plus et a même tendance à diminuer.

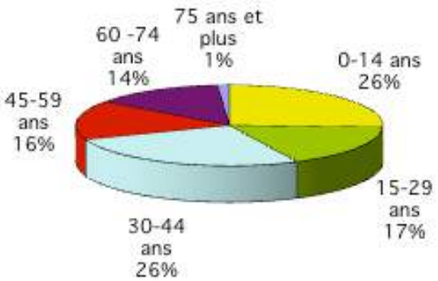
5.2 Répartition par tranche d'âge :

1990	
0-14 ans	164
15-29 ans	108
30-44 ans	168
45-59 ans	100
60 -74 ans	88
75 ans et plus	8

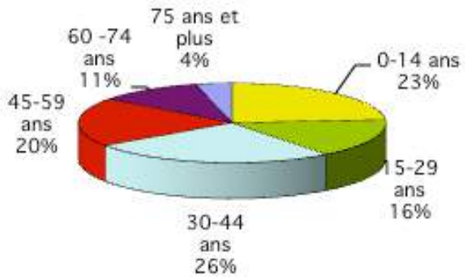
1999	
0-14 ans	174
15-29 ans	116
30-44 ans	189
45-59 ans	146
60 -74 ans	80
75 ans et plus	28

2012	
0-14 ans	147
15-29 ans	112
30-44 ans	165
45-59 ans	173
60-74 ans	89
75 ans et plus	47

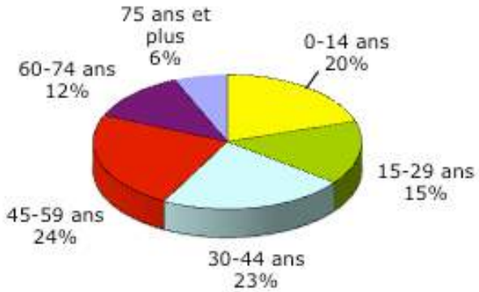
Commune de Rully en 1990



Commune de Rully en 1999

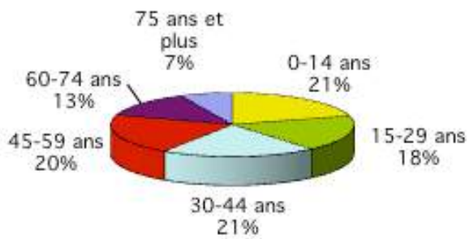


Commune de Rully en 2012



Territoire de la CCCSO en 2012

Département de l'Oise en 2012



LA RÉPARTITION PAR TRANCHES D'AGE :

La population de Rully tend fortement au vieillissement depuis 1990. Globalement, la répartition de la population de Rully par tranche d'âge est comparable à celle de la moyenne des communes de la Communauté de Communes Cœur Sud Oise en 2012. En revanche on constate que la population de Rully a tendance à être plus âgée que la moyenne départementale.

La part de la population de moins de 14 ans est passée de 26% à seulement 20% entre 1990 et 2012, soit, en effectif, 17 enfants de moins sur le territoire alors qu'on compte une centaine d'habitants supplémentaires à Rully sur la même période.

En parallèle, la tranche d'âge qui a le plus évolué est celle des 45-59 ans qui est passée de 16% en 1999 à 24% en 2012 par effet de glissement des tranches d'âges des habitants arrivées dans les décennies 80 et 90.

La tranche d'âge des 15-29 ans a connu une légère baisse qui s'explique par les décohabitations des enfants des ménages arrivées dans les décennies 80 et 90 pour leurs études et l'accès à un premier emploi.

La tranche d'âge des 30-44 ans a également connu une légère diminution liée au fait que le solde migratoire soit négatif depuis 1999: l'accueil de jeunes ménages sur le territoire n'a pas eu lieu sur les dernières décennies, l'offre en logements pouvant être inadaptée ou ne répondant pas aux attentes.

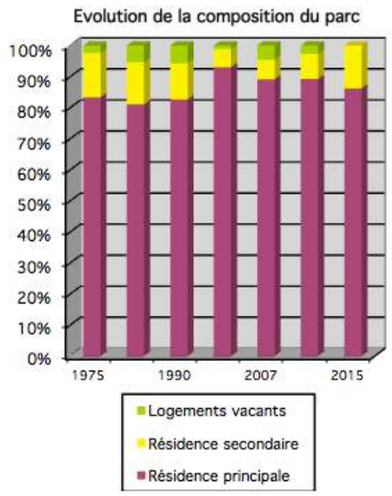
La part des personnes âgées de 60 à 75 ans a diminué, tandis que les plus de 75 ans sont passés de 8 personnes en 1990 à 47 en 2012. On peut donc penser que les personnes arrivant à l'âge de la retraite et plus âgées restent sur la commune, ce qui limite la réoccupation des logements qui pourraient être libérés, par des ménages plus jeunes organisés en famille (couple et enfant(s)).

Pour les 15 années à venir, il convient de tenir compte de ce phénomène et de sa confirmation ou non, pouvant impacter de manière significative la croissance démographique : dans l'hypothèse où une partie de ces logements seraient réoccupés par de jeunes ménages, la création de logements et donc la consommation d'espaces à des fins urbaines seraient limitées.

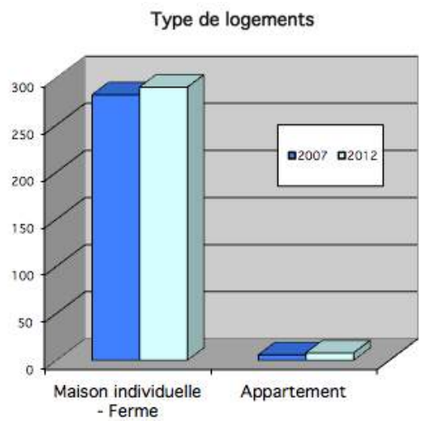
En 2012, la commune connaît un taux limité de renouvellement des occupants de ses logements: seulement 21% des ménages habitaient dans une autre commune 5 ans auparavant et 60% occupent leur logement depuis au moins 10 ans.

5.3 Évolution du parc de logements :

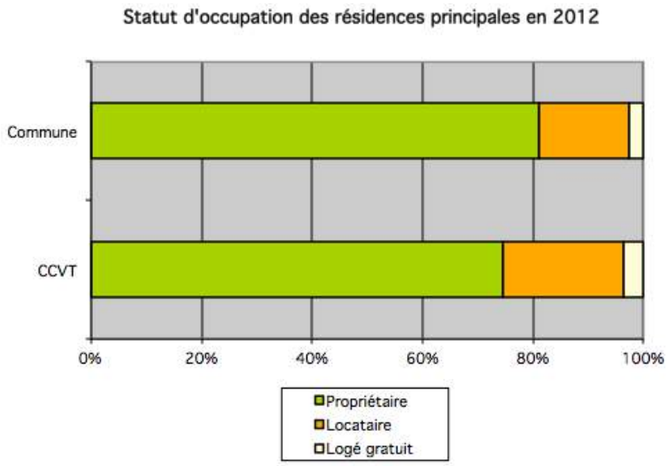
	Total parc-logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
1975	217	181	31	5
1982	222	180	30	12
évol. 82/90	1,39%	1,64%	-0,42%	1,95%
1990	248	205	29	14
évol. 90/99	0,53%	1,86%	-7,06%	-15,73%
1999	260	242	15	3
évol. 99/07	1,29%	0,71%	2,31%	20,12%
2007	288	256	18	13
évol. 07/12	0,68%	0,77%	5,92%	-9,25%
2012	298	266	24	8
évol. 12/15	1,87%	-0,25%	9,49%	
2015	315	264	42	



Type de logements	Année	Nombre	% total lgts
Logement individuel - Maison - Ferme	2007	282	97,9%
	2012	290	97,3%
Logement collectif - Appartement	2007	6	2,1%
	2012	8	2,7%



Statut d'occupation	En 2007		En 2012	
Commune de Rully				
Propriétaire	206	80%	216	81%
Locataire	45	18%	43	16%
dont HLM	0	0%	0	0%
Logé gratuit	6	2%	7	3%
Total	257		266	
Territoire de la CC Cœur Sud Oise				
Propriétaire			1663	75%
Locataire			490	22%
dont HLM			2	0%
Logé gratuit			78	3%
Total			2231	



LE PARC DE LOGEMENTS :

L'évolution du nombre de résidences principales à Rully est corrélée avec l'évolution démographique : on constate une très forte hausse du nombre de résidences principales entre 1990 et 1999 avec 37 logements supplémentaires en 9 ans, tandis que la dernière période 2012-2015 voit le nombre de résidences principales diminuer, en lien avec une évolution de la population à la baisse.

En revanche, le parc total de logements ne suit pas forcément la courbe d'évolution démographique. On constate en effet une croissance mesurée du parc total entre 1990 et 1999, période de forte hausse de la population, tandis que les périodes 1999 à 2007 et 2012 à 2015 sont marquées par une baisse de la population mais une forte augmentation du parc total de logements. Ces décalages peuvent être dus aux phénomènes de desserrement des ménages et à la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires qui impliquent un besoin en logement plus important.

En effet, Rully a connu une diminution du nombre moyen de personnes par logements, ce qu'on appelle le phénomène de desserrement des ménages, passant de 3,24 personnes en moyenne par logement en 1975 à 3,02 personnes en moyenne par logement puis 2,74 personnes par logement en moyenne en 2015. Cette tendance au desserrement est une tendance générale observée sur l'ensemble du territoire. En 2012, la Communauté de Communes Cœur Sud Oise compte 2,53 personnes en moyenne par logement.

Le stock de résidences secondaires et de logements vacants est assez variable à Rully. Alors qu'ils représentaient 6,9% du parc total en 1999, ils s'élèvent à 13,3% en 2015, avec principalement une forte hausse du nombre de résidences secondaires. Ces derniers constituent un potentiel significatif de nouvelles résidences principales, à nuancer par la tendance récente qui indique une augmentation des résidences secondaires.

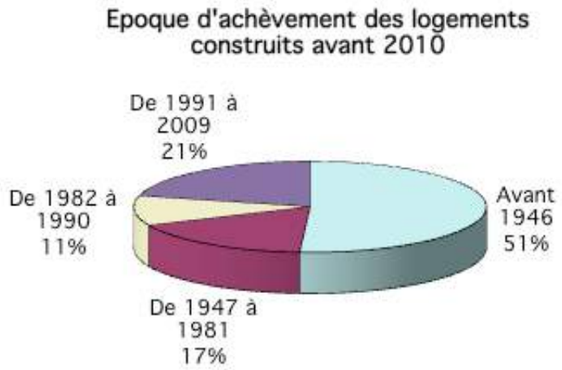
LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC :

Le parc de logements de Rully est quasi-exclusivement composé de maisons individuelles ou de fermes, avec 290 maisons ou fermes pour seulement 8 appartements. Ainsi, il convient d'évaluer les possibilités de création de logements par division ou réhabilitation de bâtiment. À noter qu'en 2015, le nombre moyen de pièces dans les maisons et fermes s'élève à 5,3 et a tendance à augmenter, tandis que le nombre moyen de pièces dans les appartements s'élève à 2,7 et a tendance à diminuer (on comptait 3,8 pièces/appartement en moyenne en 2007).

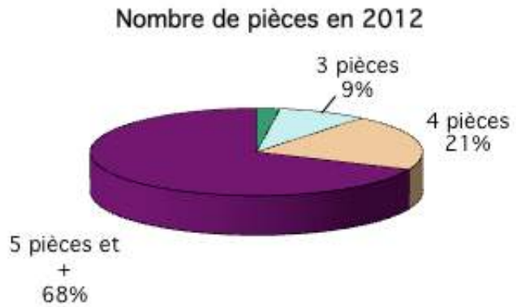
Les logements locatifs, qui contribuent pour partie au renouvellement des habitants, représentent 43 logements et 16% du parc de résidences principales, soit 6 points de moins que la moyenne de la CCCSO située à 22% en 2012. À noter que l'offre locative de Rully est exclusivement privée, et constituée 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. De plus,

V - Analyse démographique et parc de logements

Date de réalisation des logements avant 2010	
Avant 1946	135
De 1947 à 1981	46
De 1982 à 1990	28
De 1991 à 2009	56



Nombre de pièces des logements				
	2007		2012	
1 pièce	1	0,4%	0	0,0%
2 pièces	6	2,3%	6	2,3%
3 pièces	23	9,0%	23	8,6%
4 pièces	70	27,3%	55	20,7%
5 pièces et +	156	60,9%	182	68,4%



Composition des ménages en 2012		
Personnes vivant seules	40	15%
Couples sans enfants	76	29%
Couples avec enfants	139	53%
Familles monoparentales	8	3%
Total des familles	147	57%
Dont famille 1 enfant	*72*	*28%*
Famille 2 enfants	*48*	*18%*
Famille 3 enfants	*12*	*5%*
Famille 4 enfants ou +	*4*	*2%*
Autres ménages	8	3%
Total des ménages	260	100%

l'offre locative privée pose question quant à la pérennité des logements (possible vente de ces logements passant alors en accession) et quant aux loyers pratiqués. Le développement de logements locatifs sur la commune permettrait d'assurer un niveau de «rotation» important afin de maintenir une population structurellement équilibrée nécessaire au bon fonctionnement des équipements et des services, d'offrir aux jeunes de la commune la possibilité d'un premier logement sur place, ce qui limite en même temps la tendance au vieillissement de la population.

L'analyse de la taille des logements met en évidence des logements particulièrement grands sur la commune, avec près de 90% du parc constitués de grands logements comptant 4 pièces et plus en 2012 (idem en 2015). La part de grands logements a tendance à augmenter, en particulier les logements de 5 pièces et plus, tandis que le nombre de T2 et T3 a diminué depuis 1999.

Cette offre en logements est à rapprocher d'une part de la taille des ménages, d'autre part du contexte du marché de l'immobilier. On observe en effet que 44% des ménages ne compte qu'une ou deux personnes tandis que les familles avec plus de 2 enfants ne représentent que 7%. Par ailleurs la taille moyenne des ménages a diminué et on peut donc constater une tendance à la sous-occupation des grands logements recensés sur la commune. Des actions mériteraient d'être portées vers la création de logements plus petits (1 à 3 pièces), plus en mesure de répondre aux besoins des jeunes en décohabitation face à un marché de l'immobilier où les prix sont élevés, et aux besoins des personnes âgées (petite surface de plein pied).

On constate ainsi qu'en matière d'habitat, un des enjeux est de déterminer les caractéristiques de l'offre en logement à préconiser en fonction des demandes, mais aussi de la taille des ménages que l'on souhaite accueillir ou maintenir sur la commune. 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.

À noter que le parc de logements est constitué pour moitié de logements réalisés avant 1949, attestant d'une certaine qualité architecturale du tissu bâti du village souvent implanté à l'alignement des voies ou sur les limites parcellaires. Le niveau de confort est globalement satisfaisant, puisque seul 3,7% des résidences principales ne comptent ni douche, ni baignoire. 46% des logements bénéficie d'un chauffage central individuel et 33% compte un chauffage individuel «tout électrique».

Il convient donc de s'interroger sur la consommation énergétique de ces logements, au regard notamment des objectifs du développement durable et de la réglementation thermique qui pourraient impliquer des travaux d'amélioration en mesure d'impacter l'aspect extérieur de ces constructions, tout en tenant compte de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut interdire certains dispositifs (pose de panneaux solaire, isolement par l'extérieur) au motif de la protection du patrimoine bâti.

VI - Équipements, activités et diagnostic agricole

6.1 Les équipements et activités locales :

Mairie/école/agence postale de Rully.

Équipements sportifs : salle polyvalente à gauche et terrain de football derrière la haie végétale à droite.

Commerces de proximité au carrefour Grande Rue, Rue de Bouleux et rue de la Tannerie et activité de maraîchage et arboriculture en entrée de village rue de Concé.

LES ÉQUIPEMENTS :

Rully accueille plusieurs équipements de première nécessité à l'échelle d'une commune rurale qui comprennent la mairie et école, les équipements de sports et loisirs et les églises et cimetières.

Selon le site du ministère de l'éducation, l'école primaire de Rully compte environ 74 à 84 élèves répartis entre la maternelle et l'élémentaire et accueille également les enfants de la commune voisine de Raray. Elle se situe à proximité de la mairie, l'accès se fait par la Grande Rue et pourrait être davantage sécurisé pour les déplacements piéton des enfants. Un parc de stationnement a été réalisé en face de l'école et permet notamment le stationnement temporaire pour les besoins de l'équipement. Les collégiens et les lycéens se rendent dans les établissements situés à Senlis (ramassage scolaire organisé).

La commune compte des équipements sportifs au nord du bourg, accessible depuis la rue du Vignet. On y compte une salle polyvalente d'environ 800 m2, des courts de tennis couverts et extérieurs, un terrain de football et un pas de tir à l'arc. Il convient de s'interroger sur les possibilités d'évolution de cet équipement.

LES ACTIVITÉS LOCALES :

Selon l'INSEE, on comptait en 2013, 107 emplois dans la zone dont 64 sont occupés par des actifs résidant sur la commune. Ces emplois locaux correspondent majoritairement à des entreprises du secteur de la construction qui compte le plus de salariés, au secteur des commerces, transports et services divers situées dans la trame urbaine, pour la plupart des micro-entreprises sans salarié, ainsi qu'à l'activité agricole.

On compte une activité de production de confitures, glaces, sorbets et coulis, «Les jardins de Rully» située rue de la Tannerie et une activité de vente de fruits et légumes.

Ces activités sont pour la plupart imbriquées dans les secteurs d'habitat. La réglementation de la zone urbaine devra prendre en compte la présence de ces activités.

DIAGNOSTIC COMMERCIAL :

Rully dispose de commerces et services de proximité qui répondent aux besoins de première nécessité à l'échelle d'une commune de 700 habitants :

- une boulangerie-pâtisserie
- un bar-tabac-presse
- une maison médicale
- une agence postale

La boulangerie-pâtisserie et le bar-tabac-presse sont situés au carrefour entre la Grande Rue, la rue de la Tannerie et la rue du Bouleux. Ce carrefour est relativement central dans la trame urbaine du village.

La maison médicale permet de regrouper les services de santé déjà présents sur la commune et d'accueillir de nouveaux services. Elle se situe dans le site de l'ancien corps de ferme récemment aménagé en face de la mairie. L'agence postale est située dans le même bâtiment que la mairie.

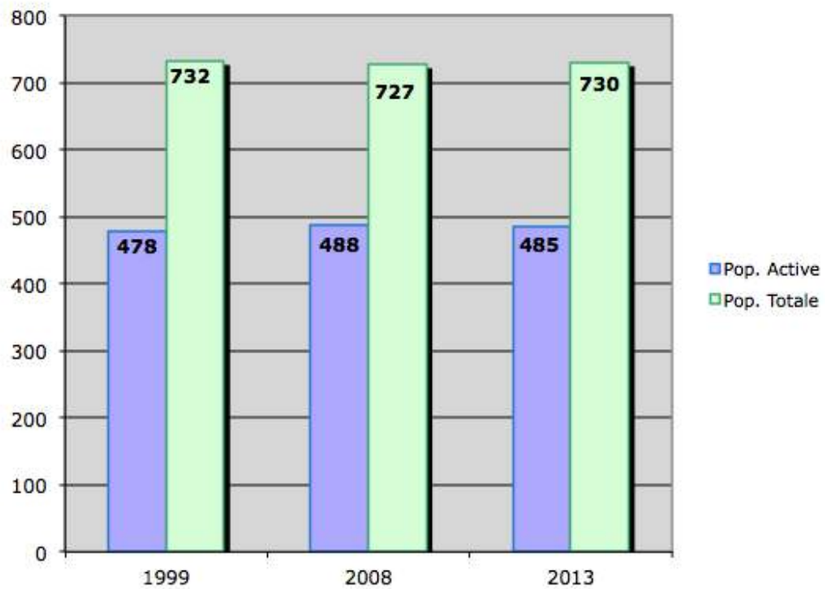
A noter que ces commerces et services de proximité répondent également aux besoins des habitants des communes alentours qui ne disposent pas ou peu de services.

Pour accéder aux services et commerces de la gamme intermédiaire, les administrés doivent se rendre dans les pôles urbains de Senlis ou Crépy-en-Valois, situés à 15 mn en voiture en empruntant la RD1324.

6.2 La population active :

	Commune		Commune	Oise
	Pop. active	Taux d'activité global	Taux d'activité 15-64 ans	
2013	485	66,4%	79,6%	74,0%
2008	488	67,1%	79,6%	72,7%
1999	478	65,3%	72,0%	71,1%

	Pop. active ayant un emploi	Nombre de chômeurs	Taux de chômage Commune	Taux de chômage Oise
2013	357	29	7,6%	13,3%
2008	362	27	6,9%	11,1%
1999	312	32	9,3%	12,4%



Niveau de diplôme des 15 ans et plus en 2013, en %		
	Rully	Oise
Aucun diplôme ou BEPC	19,7%	35,3%
CAP ou BEP	20,5%	25,8%
BAC	17,4%	16,3%
Enseignement supérieur	42,4%	22,7%

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE :

Le taux d'activité a nettement augmenté entre 1999 et 2013, indiquant la présence de plus en plus de ménages actifs au sein de la population communale, et en particulier parmi la tranche d'âge des 15-64 ans résidants à Rully. En 2013, la commune présente un taux d'activité des 15-64 ans proche de 80%, soit un taux nettement supérieur à celui du département qui est de 74%.

Cette hausse du taux d'activités s'explique d'une part par le taux de chômage en baisse sur la commune, passant de 9,3% à 7,6% entre 1999 et 2013, alors que le taux de chômage dans le département dépasse les 13% en 2013. Cette baisse représente 3 demandeurs d'emplois de moins sur la commune entre 1999 et 2013.

D'autre part, comme les jeunes âgés de 15 à 30 ans ont tendance à quitter le territoire alors qu'une partie est comptée parmi la catégorie des «élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés», recensés comme inactifs au sens Insee, la proportion d'actifs dans la population de Rully a donc augmenté. La part des étudiants est en effet passée de plus de 11% en 1999 à 9% en 2013.

De même, la part des autres inactifs (personnes au foyer...) a nettement diminué, passant de 11% à 5%, indiquant une augmentation du nombre de ménages doubles-actifs sur la commune.

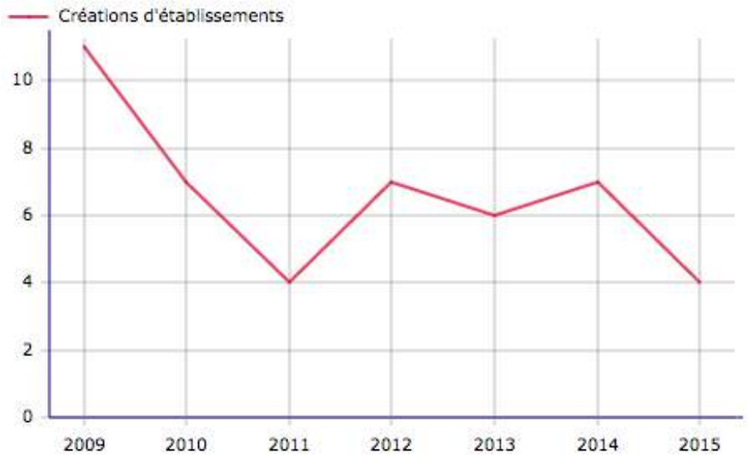
Enfin, la part des retraités et préretraités dans la population âgée de 15 à 64 ans a peu augmenté, passant de 5,6% à 6,2%. Le vieillissement démographique a en effet surtout concerné la catégorie des 75 ans et plus qui a nettement progressé sur la dernière décennie, tandis que le nombre de personnes âgées de 60 à 75 ans est resté stable.

Le niveau de qualification des personnes non scolarisées de 15 ans et plus est plus élevé à Rully qu'en moyenne départementale puisque 60% des habitants ont au moins un niveau Bac contre 39% pour l'Oise. Le niveau de qualification des habitants fait que les actifs résidants à Rully sont moins soumis aux variations du chômage.

Le niveau de qualification explique également le fait que les résidants soient attirés par des pôles d'emplois du bassin parisien.

6.3 L'emploi :

	2013	2008
Nombre d'emplois dans la zone	107	63
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	359	364
Indicateur de concentration d'emploi	29,8	17,4
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	66,4	67,2



SORTIE DES ACTIFS EN 2010		
Lieu de travail	Nombre d'actifs	% sur total des actifs
Agglo Nanteuil-le-Haudoin	40	11%
Agglo Chantilly-Senlis	28	8%
Agglo Compiègne	16	4%
Agglo Creil - Nogent-sur-Oise	16	4%
Agglo Crépy-en-Valois	8	2%
Région parisienne	172	47%
dont Val d'Oise	88	24%
dont Paris	28	8%

ENTREE DES ACTIFS EN 2010		
Lieu de résidence	Nombre d'actifs	% sur total des actifs
Agglo de Senlis	8	13%
Agglo de Clermon	8	13%
Agglo de Pont	4	6%
Rully	44	70%

	Actifs travaillant dans la commune	% sur total actifs ayant un emploi
2013	64	17,9%
2008	49	13,6%
1999	52	16,7%

LIEUX D'EMPLOI DES ACTIFS ET DÉPLACEMENTS INDUITS :

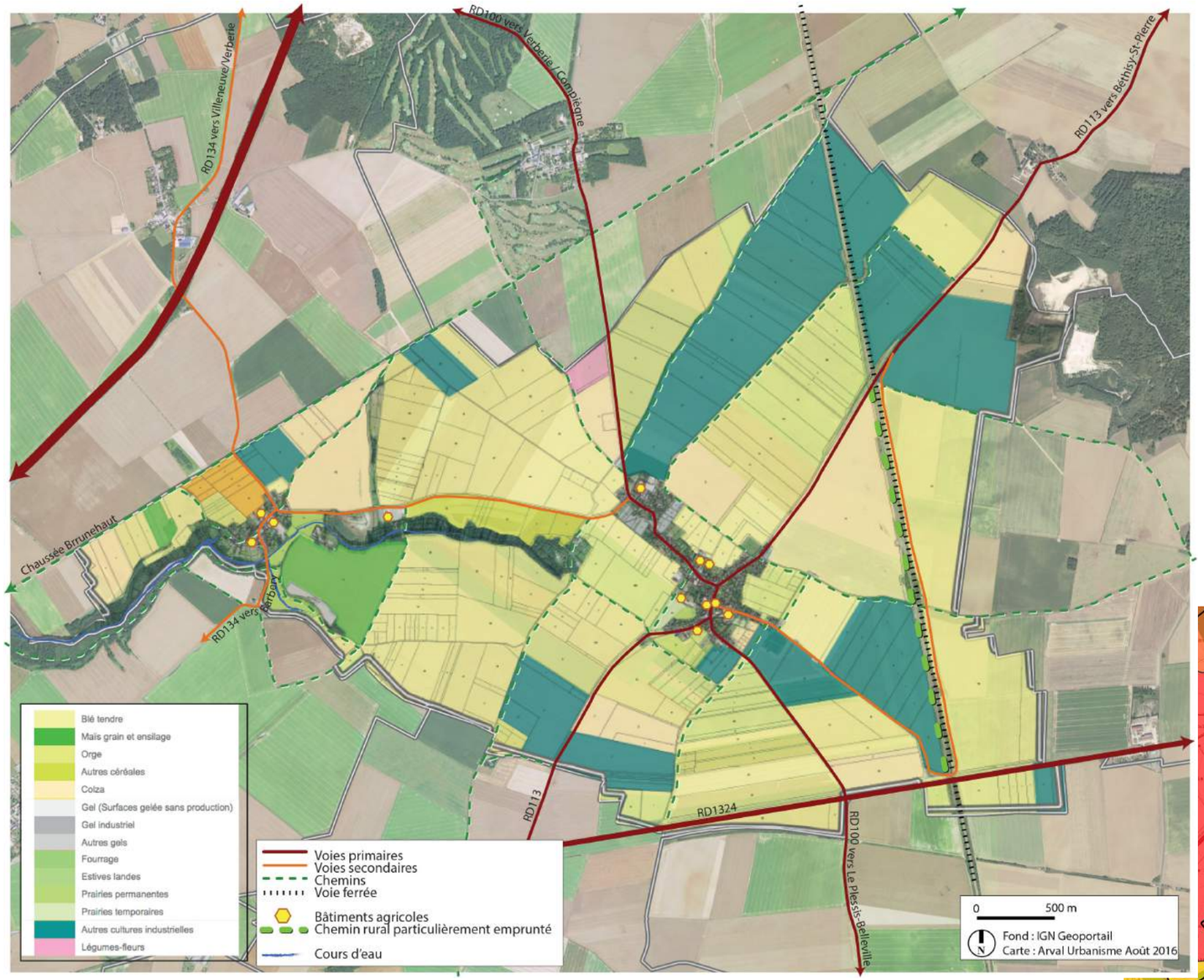
Le nombre d'emplois dans la zone a pratiquement doublé entre 2008 et 2013, passant de 63 à 107 emplois. En parallèle, le nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone a peu évolué, ce qui explique que l'indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) ait nettement augmenté. On compte désormais près de 3 actifs pour 1 emploi sur la commune.

Cette hausse s'explique par un nombre important de création de nouveaux établissements depuis une dizaine d'année, selon le répertoire des entreprises et établissements (Sirene).

Les 107 emplois offerts sur la commune en 2009 sont occupés à 18% par des habitants de Rully, puis par des habitants des villes de proximité et de communes autour de Senlis, Clermont-de-l'Oise et Pont-sainte-Maxence.

Les actifs habitants à Rully se rendent essentiellement dans les pôles d'emplois de la région parisienne qui capte près de la moitié des actifs, en particulier dans le Val d'Oise et Paris. Les pôles d'emplois autour de Nanteuil-le-Haudoin captent également une part importante de la population locale, avec près de 40 actifs qui s'y rendent quotidiennement, soit environ 11%. Les agglomérations de Chantilly, Senlis, Compiègne et Creil attirent également les actifs de Rully.

6.4 Diagnostic agricole :



Source : Géoportail - Registre Parcellaire Graphique 2012
Diagnostic agricole - Septembre 2016

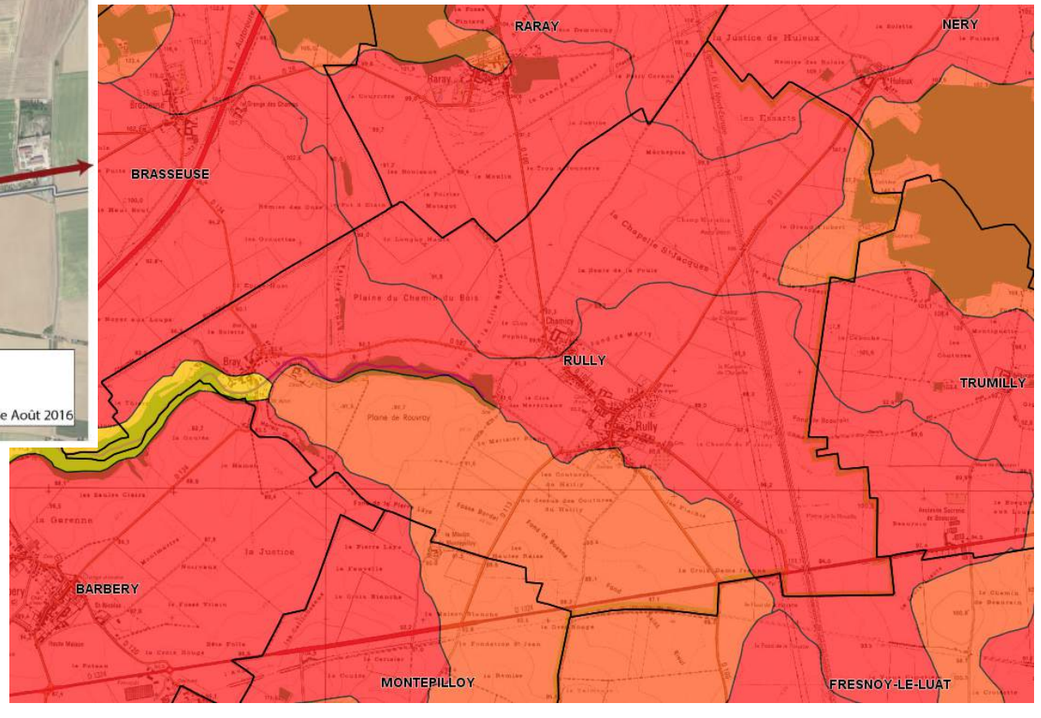
LE DIAGNOSTIC AGRICOLE :

En 2014, la surface déclarée agricole sur la commune représente 1380 hectares, soit 88% du territoire de Rully.

L'orientation agricole dominante de la commune est la grande culture de type général. La culture céréalière est dominante (blé, maïs), viennent ensuite les oléagineux et la culture industrielle (betterave).

La vallée de l'Aunette accueille également quelques pâtures à vocation agricole autour du hameau de Bray et au sud-ouest du village. Les pâtures à Bray sont utilisées par des éleveurs ayant leur siège sur une autre commune et les pâtures au village sont à vocation équestre. On ne compte pas de bâtiments d'élevage sur la commune.

Les terres agricoles de Rully ont pour la plupart une aptitude physique de 80 à 90 sur 100 grâce à un substrat limoneux profond, une bonne hydrologie et un relief de plateau adapté à l'exploitation agricole. Les terres situées sur la butte du Mont Cornon sont classées entre 70 et 80 du fait de la pente et celles situées au sud du village ont une hydrologie moins favorable. Enfin, les terres dans la vallée de l'Aunette depuis le



Source : Cartelie - DDT60

Localisation des sièges d'exploitation et bâtiments agricoles :

BOURG DE RULLY

Voies primaires
Voies secondaires
Chemins
Voie ferrée

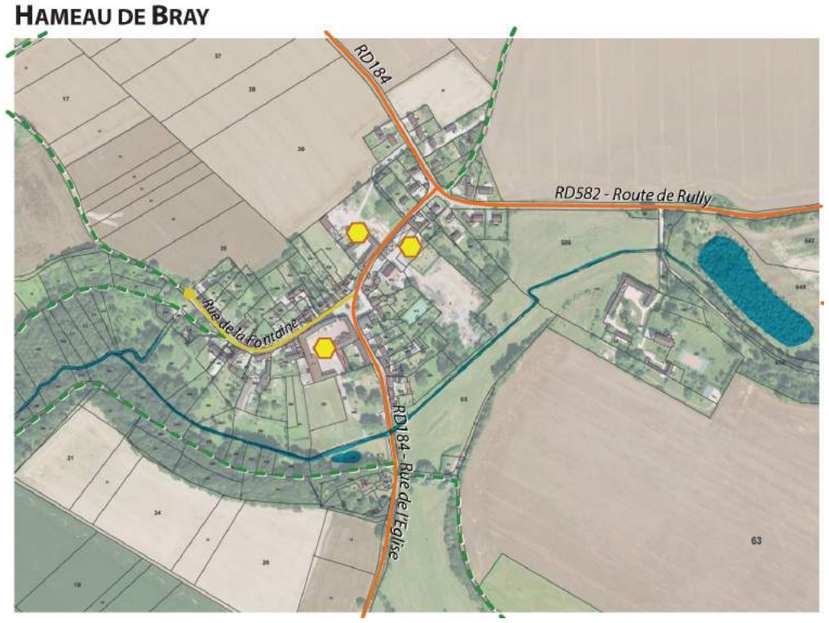
Bâtiments agricoles
Chemin rural particulièrement emprunté

Prieuré jusqu'aux limites communales à l'ouest sont classées entre 60 et 70 sur 100 principalement du fait du substrat calcaire moins propice que le limon à la grande culture.
En 2016, 9 exploitants en activité ayant leur siège sur la commune sont recensés sur le territoire : 6 au village et 3 à Bray. D'après le recensement agricole, on comptait 12 exploitants sur la commune en 1988.

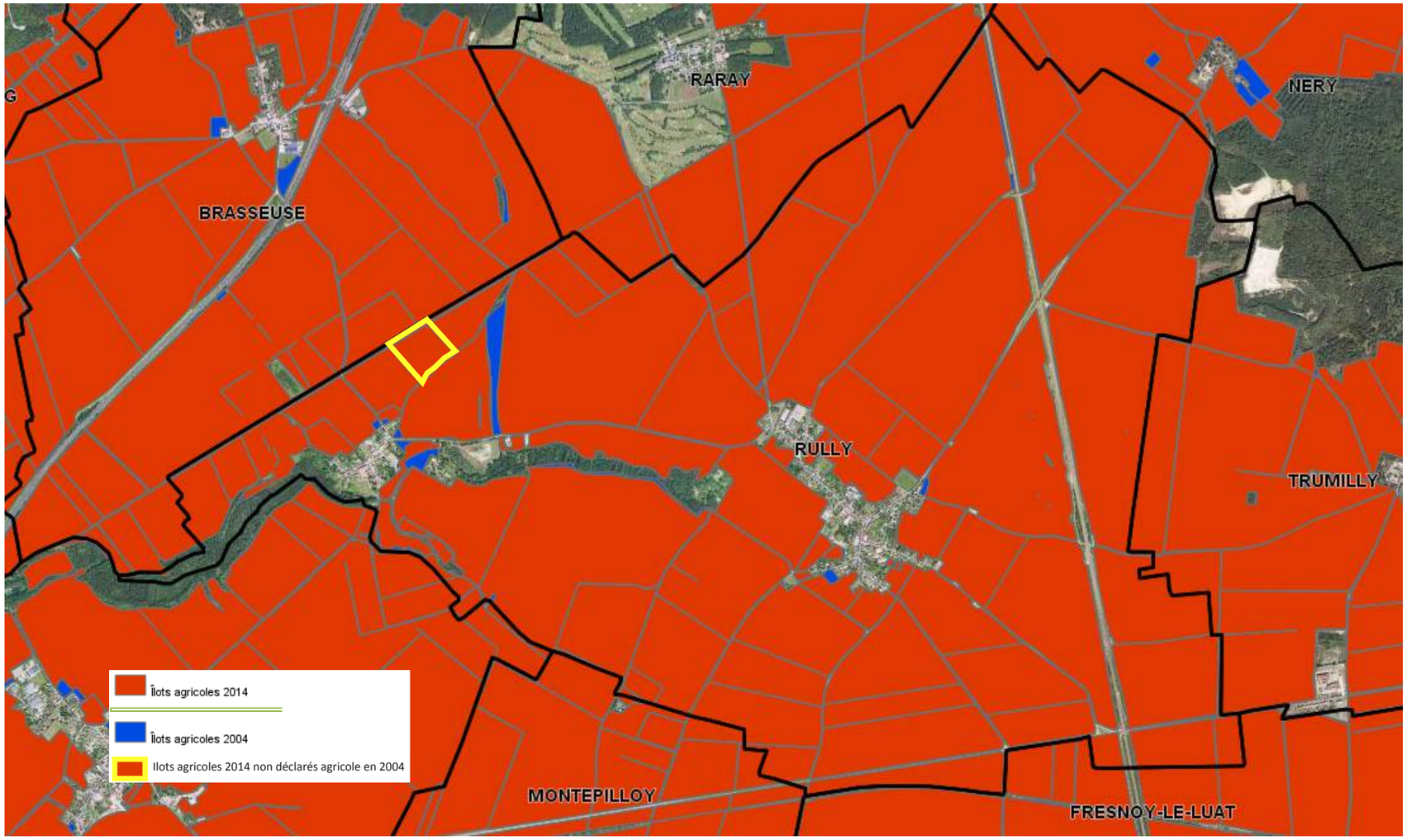
Les sièges d'exploitations sont situés dans la trame bâtie du village et du hameau. On compte un bâtiment agricole isolé dans la vallée de l'Aunette. Il n'y a pas d'autres bâtiments agricoles isolés aux champs.

Il convient de réfléchir aux conditions de fonctionnement de l'activité agricole sur la commune, au regard des perspectives de développement envisagées par chaque exploitant : éviter d'enfermer les corps de ferme dans la trame urbaine pour leur laisser la possibilité de se développer sur place, évolution des bâtiments de corps de ferme qui ne seraient plus utiles à l'exploitation agricole, plus particulièrement des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, maintien des accès aux champs, préservation des espaces naturels à forte sensibilité environnementale et usage agricole des terrains concernés, etc.

HAMEAU DE BRAY



Évolution des espaces agricoles (2004-2014) :



Source : Cartelie - DDT60

Entre 2004 et 2014, l'espace agricole déclaré est passé de 1383 hectares à 1380 hectares. La commune a donc perdu 3 hectares de terres agricoles en 10 ans. Cependant, sur ces 3 hectares la moitié seulement est liée à la consommation d'espace agricole par l'urbanisation. Il s'agit de 8000 m2 en entrée de village est et nord de Bray (pour une dizaine de logements), du lotissement de 4 lots, soit 4500 m2 rue de la Tannerie et environ 3000 m2 dédiés aux équipements sportifs au nord du village (2 courts de tennis).

Le reste des évolutions correspond aux pâtures de la vallée du Gué qui ne sont plus déclarées en terrains agricoles à partir de 2007 et la pâture au pied du Prieuré qui n'est plus déclarée depuis 2014. À l'inverse une parcelle d'environ 6 hectares n'était pas déclarée cultivée en 2004, elle l'est depuis 2007.

A noter que le projet de station d'épuration prévu au sud du village consommera environ 5000 m2 d'espace agricole.

VII - Synthèse des enjeux à l'échelle du territoire et des secteurs urbanisés

7.1 Tableau de synthèse des enjeux :

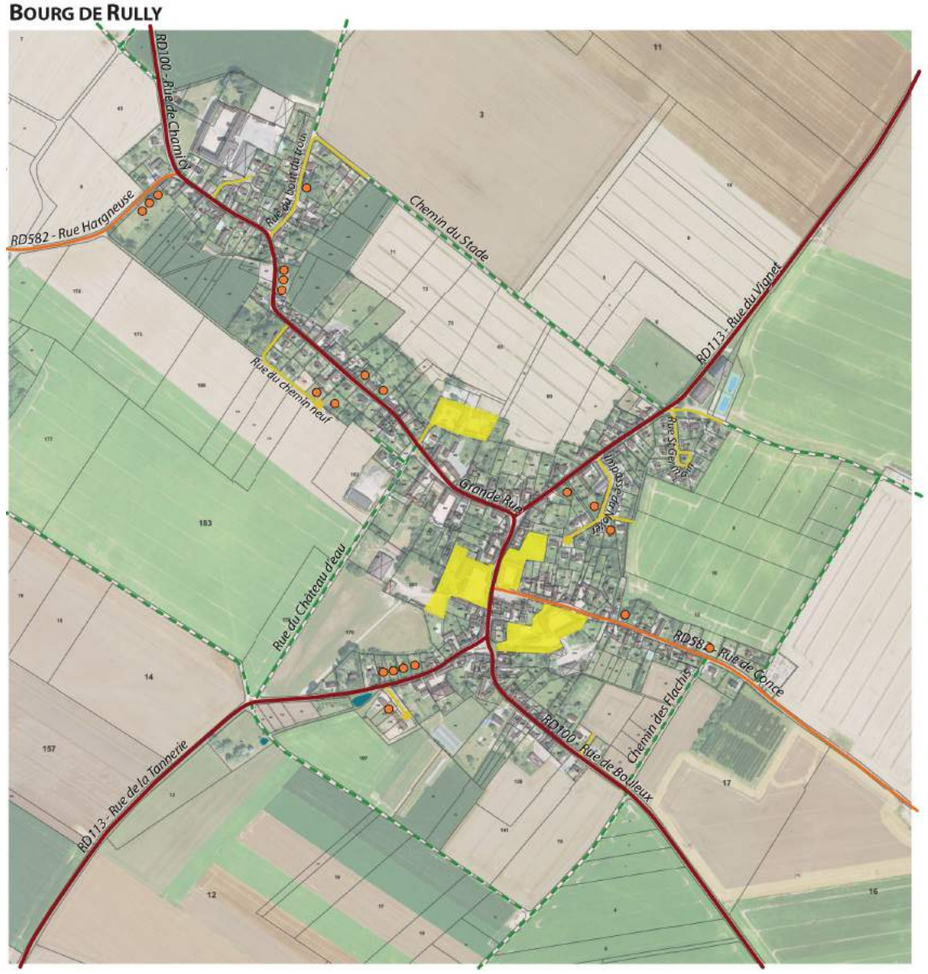
THÈMES ABORDÉS	*CONSTAT ET ENJEUX SOULEVÉS*
POPULATION	• Le nombre d'habitants après avoir connu une forte évolution dans la décennie 80 et 90, a peu évolué depuis les années 2000, et compte environ **723 habitants en 2015**. La forte évolution de la décennie 80 s'explique essentiellement par le solde migratoire lié au développement de nouveaux lotissements, tandis que la stabilité puis la légère baisse démographique des années 2000 s'explique par le départ d'une partie des habitants, compensé par un solde naturel resté positif. **Ces départs peuvent être liés à un manque de logements disponibles à un coût abordable et de taille adaptée.** • Malgré ces départs, Rully est un village qui reste attractif grâce à sa structure commerciale de proximité et à ses équipements publics. **Il convient de se positionner et de déterminer des objectifs chiffrés en matière de croissance de la population pour les 20 ans à venir, dans ce contexte d'attractivité du secteur** pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle, en proposant des projets adaptés aux besoins et en prenant en considération les caractéristiques de la commune. • La commune de Rully se caractérise par **une tendance au vieillissement démographique notable depuis 1999**, essentiellement due à la baisse des ménages âgés de 30 à 44 ans avec enfants (qui ont perdu 3 points entre 1999 et 2012) liée au glissement des tranches d'âges vers les 45-59 ans et vers les plus de 60 ans. D'ici 2035, il convient de prendre en considération la poursuite du phénomène de vieillissement des jeunes ménages installés dans la décennie 80 et du départ d'une partie des enfants atteignant l'âge adulte, donc appelés à quitter le foyer familial. Aussi, il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements constituées de typologies mixtes, de tailles variées, et étalées dans le temps au lieu d'une opération mono-spécifique sur une période courte (effet «lotissement pavillonnaire») impactant directement les besoins en équipements et l'évolution en «dent de scie» du nombre d'habitants. Se pose donc, à l'horizon 2035, **la question du maintien d'un meilleur équilibre des tranches d'âge, notamment en agissant sur l'offre en logements.**
HABITAT	• En lien avec les objectifs de population, il convient d'**évaluer le nombre de logements nécessaires suivant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels** à des fins urbaines. **Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du village, il reste un potentiel élevé de création de logements** soit par transformation de bâtiments existants (division, changement d'usage, logements vacants réoccupés, dents creuses), soit par le remplissage des terrains encore libres de construction («dents creuses») au regard de leur desserte actuelle par les réseaux. De plus, le **stock de logements vacants et de résidences secondaires** offre des possibilités significatives de création de résidences principales. Des objectifs de maîtrise de la densité du bâti peuvent être avancés au PLU, plus particulièrement sur les secteurs identifiés comme à enjeu d'aménagement. • **Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements** (près de 90% des logements ont au moins 4 pièces) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes (près de la moitié des ménages), notamment pour les jeunes en décohabitation désirant rester sur la commune. Des logements de taille moyenne sur des terrains aux superficies réduites peuvent également répondre à des primo-accédants à la propriété ou aux attentes de ménages souhaitant rester sur la commune mais dans un logement plus adapté (cas des personnes âgées par exemple). **L'offre locative est relativement développée** (16% des résidences principales) mais n'est pas toujours adaptée aux besoins des nouveaux arrivants du fait de leur taille. Il convient donc de **s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées.**
FONCTIONNEMENT ÉQUIPEMENTS LOISIRS	• La commune dispose d'**une gamme d'équipements et de services de proximité intéressante pour la commune et les territoires alentours. Deux polarités principales se dégagent le long de la Grande Rue**, l'une au niveau du pôle mairie/école/agence postale et des services de la Ferme, l'autre au niveau de la polarité commerciale au carrefour des rues de Bouleux et rue de la Tannerie et de la place de l'Eglise. Il convient de ne pas empêcher toute évolution nécessaire de ces polarités en lien avec le développement de la commune. L'amélioration des liaisons entre ces deux polarités pourrait être envisagée. • La commune dispose de polarités secondaires organisées autour des espaces publics principaux de Bray, à l'ouest du village rue de Chamicy (place Marcel Geneste) et autour du pôle sportif au nord-est du village. **Ces polarités secondaires réparties dans les secteurs résidentiels de la trame bâtie participent également à un cadre de vie de qualité.** • Les équipements publics existants (scolaires et sportifs) répondent aujourd'hui aux besoins des habitants. **Le projet communal devra cependant anticiper les besoins futurs en équipements** en lien avec le développement démographique projeté.
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	• Rully bénéficie d'activités commerciales et de services qui répondant aux besoins des habitants du village et des communes limitrophes, avec notamment une agence postale, une boulangerie-pâtisserie, un bar-tabac-presse, une maison médicale en projet et la vente de fruits et légumes. Au regard de sa situation, Rully la commune peut être considérée en tant que **bourg-relais au cœur d'un territoire rural. Le maintien des services de proximité est essentiel** à l'attractivité de la commune, et pourrait être développé. • La commune n'a pas vocation à développer une zone d'activités économiques. Pour autant **l'économique du village repose sur quelques activités disséminées dans la trame bâtie** (artisanat, services, production lié à l'activité agricole). Les dispositions du futur PLU ont à en tenir compte des activités présentes et potentielles tout en veillant à préserver le caractère de la commune et en trouvant une corrélation appropriée avec la vie du village. • L'**activité agricole est bien représentée sur la commune** avec de grandes superficies agricoles, de nombreux sièges d'exploitation en activité implantés dans la trame urbaine du village. **Les conditions du développement du secteur agricole et de nouvelles constructions nécessaire à l'activité sont à intégrer aux réflexions** au regard des enjeux paysagers et de préservation des milieux naturels (zone humide de la vallée de l'Aunette). Le projet communal devra également concilier la valorisation des anciens corps de ferme qui ne sont plus toujours adaptés aux nouvelles pratiques agricoles avec la pérennité de l'activité sur le territoire.

VII - Synthèse des enjeux à l'échelle du territoire et des secteurs urbanisés

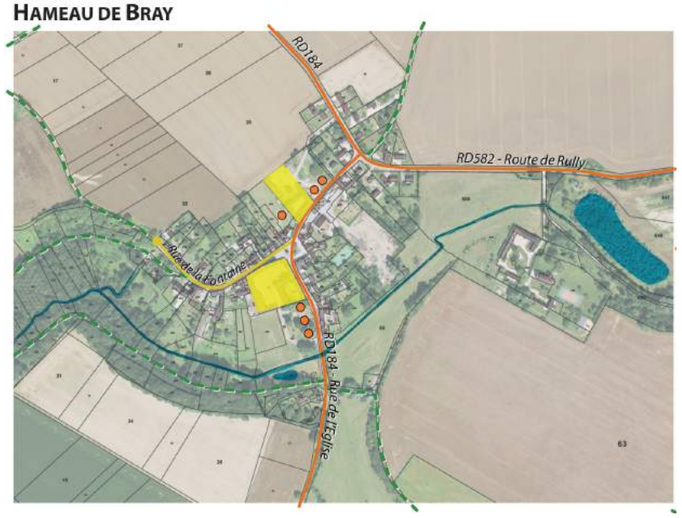
THÈMES ABORDÉS	*CONSTAT ET ENJEUX SOULEVÉS*
DÉPLACEMENTS RÉSEAUX	• Le territoire communal est **traversé par la sur la RD1324 qui relie Senlis à Crépy-en-Valois et se situe à moins de 10mn de l'échangeur de l'autoroute A1** garantissant son intégration dans le territoire. Ces infrastructures routières, ainsi que la Ligne à Grande Vitesse (LGV) qui traverse le territoire à l'est, génèrent des périmètres de nuisances sonores dont l'impact sur le tissu bâti reste modéré. • Le village se situe **au carrefour de deux départementales, la RD113 et la RD100 reliant Rully aux principaux pôles urbains du territoire**. Ces deux axes principaux forment la Grande Rue dans la partie aggloméré et comptent un trafic important au cœur de la trame urbaine du village. **La sécurisation des principaux carrefours (Grande Rue/Rue du Vignet et Rue de la Tannerie/Rue de Bouleux) pourrait être envisagée**, ce d'autant que cette portion de la Grande Rue concentre les deux polarités et principaux équipements et services du village. Le tissu bâti du hameau de Bray est quant à lui accessible depuis le territoire et le village, tout supportant un trafic plus modéré. • Dans le tissu du village, **le réseau de voies secondaires pourrait être optimisé** pour permettre un meilleur maillage et améliorer les circulations. Suivant les secteurs à enjeu d'aménagement retenus, il convient de **s'interroger sur leur desserte depuis les rues existantes.** • Les **parcs de stationnement existants répondent aux besoins**, en particulier au niveau du pôle mairie/école, mais **pourraient être optimisés pour répondre aux besoins des commerces et services** au carrefour de la rue du Bouleux et de la rue de la Tannerie. • La commune est **desservie par la ligne de bus Crépy-en-Valois/Senlis** et est relativement éloignée de l'accès au train. • On constate un enjeu d'amélioration des déplacements piétons et cycles entre les différentes polarités du village, en particulier pour le déplacements des élèves vers l'école. La **valorisation des cheminements ruraux existants** peut constituer une alternative aux déplacements motorisés, notamment entre le bourg de Rully, les secteurs résidentiels et Bray. Les sentes existantes autour du village constituent un tour de ville intéressant, de même que le chemin existant dans la vallée de l'Aunette est particulièrement emprunté. La chaussée Brunhaut constitue également un itinéraire de promenade à valoriser. • Le **réseau d'eau potable répond aux besoins actuels à Rully et à Bray. L'assainissement collectif est prévu au village et deux nouvelles stations d'épuration sont prévues, une pour le village et une pour Bray dont la station est vétuste. Le réseau électrique pourrait nécessiter des renforcements à Bray et aux Maréchaux, rue de la Tannerie, ainsi qu'à Chamicy, aux Blé d'Or et au Vignet selon les secteurs à enjeux de d'aménagement retenus.** La couverture par les réseaux de télécommunications et le numérique est en cours, suivant le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique.
PAYSAGES	• Le territoire communal s'inscrit dans un **paysage ouvert du plateau du Valois,** marqué par la **vallée de l'Aunette et la butte du mont Cornon**. Est posée **la question du traitement des franges urbaines** et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans le paysage. • La **couverture végétale de la vallée de l'Aunette et du Mont Cornon est significative dans la lecture du paysage communal** et la gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes. Les éléments de végétation au sein de l'espace agricole jouent également un rôle important (bosquets dans les fonds, alignements d'arbres, arbres isolés...). Les jardins potagers et arborés des franges du tissu bâti du village participent pleinement à l'insertion du bâti au paysage. Des dispositions peuvent être envisagées pour **garantir la préservation de ces éléments de végétation.** • Le village de Rully et le hameau de Bray sont dotés d'un **patrimoine bâti ancien et homogène,** caractérisé par son aspect minéral largement dominé par la pierre (moellons) du Valois. La commune compte plusieurs édifices déjà protégés au titre des Monuments Historiques et l'ouest du village se situe dans le site inscrit de la Vallée de la Nonette. Plusieurs façades, murs et murets présentent un fort intérêt patrimonial, ainsi que la perspective sur le Prieuré de Bray, tandis que le traitement des espaces publics, plus à dominante végétale, pourraient être optimisés. La valorisation du bâti ancien confirmera les richesses de la commune, contribuant à préserver l'image de Rully.
ENVIRONNEMENT	• Le **Mont Cornon situé en limite avec Trumilly, à l'est du territoire communal, est inscrit en ZNIEFF** (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique. La vallée de l'Aunette est également le support d'une **continuité écologique**. La commune n'est par ailleurs pas directement concernée par un site Natura 2000. • L**es zones humides avérées identifiées au SAGE dans la vallée de l'Aunette** constituent un espace de biodiversité à protéger. Par ailleurs, la **qualité de la ressource en eau potable doit être maintenue** en veillant à la pris en compte des points de captage à proximité de la vallée et du hameau de Bray. • Le territoire communal est faiblement concerné par les risques naturels à prendre en compte, correspondant à la présence de talwegs pouvant entraîner des risques de coulées de boues et à un risque de remontées de nappes dans la vallée de l'Aunette. La gestion des eaux pluviales est aujourd'hui assurée depuis la création de deux bassins de rétention au niveau de la Ligne à Grande Vitesse (LGV), en amont du village. • La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des **objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction** implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales.

7.2 Analyse des possibilités de densification et mutation du tissu bâti existant :

Bourg de Rully



Hameau de Bray



Legende

- Dents creuses et mutation de grandes propriétées
- Corps de ferme et bâtiments agricoles pouvant évoluer
- Axes principaux
- Axes secondaires
- Desserte locale
- Chemins

Potentiel foncier donné à titre indicatif , conformément aux articles L151-4 et R151-1 du code de l'urbanisme.

0 250 m

Fond : IGN Geoportail
Carte : Arval Urbanisme Octobre 2016

L'analyse des capacités de densification et de mutation de l'espace bâti de Rully amène à prendre en considération :
- le potentiel foncier issu des «dents creuses», c'est à dire les parcelles non bâties au sein de l'espace urbanisé et suffisamment desservies par les réseaux et les équipements (ce potentiel peut notamment intégrer des jardins issus d'une division d'une unité foncière déjà urbanisée ou non),
- le potentiel foncier issu d'une éventuelle division des grandes propriétés bâties et de la possible transformation de toutes ou parties des corps de ferme,
- le potentiel de logements issu de la transformation des logements vacants et des résidences secondaires en résidences principales.

Dans la trame bâtie du village et de Bray, on recense une vingtaine de terrains pouvant être considérés comme des dents creuses, permettant l'accueil éventuel de logements sur le long terme. À l'horizon 2030-2035, il est probable qu'une partie de ces terrains fassent l'objet de rétention foncière de la part des propriétaires, ce d'autant que ces terrains correspondent pour la majorité à des fonds de jardins arborés ou potager déjà constructibles au PLU. On peut estimer que la moitié, c'est à dire **environ 12 logements, pourraient être construits dans les dents creuses de la trame urbaine d'ici 2030-2035. En effet, ces terrains sont libres de construction depuis plusieurs décennies, sans qu'ils aient été mis sur le marché indiquant une tendance forte à la rétention foncière qui ne devrait pas s'atténuer dans les 10 à 15 ans à venir.** À titre d'exemple, depuis l'entrée en vigueur en PLU en 2012, pas plus de 3 dents creuses ont été urbanisées au moment de l'arrêt du projet de PLU révisé, soit une tous les deux ans en moyenne.

Les grandes propriétés bâties et grands corps de fermes existants dans le village et à Bray qui offrent une capacité d'accueillir de nouveaux logements par transformation du patrimoine bâti représentent un potentiel relativement élevé. Les possibilités de divisions de ces propriétés restent très incertaines en raison de la décision qui revient aux propriétaires et du fait que les corps de ferme soient encore en activités pour la plupart. En tenant compte de la rétention foncière, on peut estimer à **une trentaine le nombre de logements issus de la mutation du bâti et des grandes propriétés existantes à horizon 2030-2035.**

Sur la période 2012-2015, le nombre de résidences secondaires et des logements vacants a augmenté pour atteindre 42 logements en 2016, entraînant une diminution du nombre de résidences principales. À horizon 2030-2035, on peut estimer qu'une partie du parc de logements vacants et des résidences secondaires soit réinjectée dans le parc de résidences principales, soit **une dizaine de résidences principales issues de la variation de la vacance et des résidences secondaires.**

Au regard de ces analyses, on peut donc estimer un potentiel d'une cinquantaine de logements compris au sein de la trame urbaine du village et de Bray, après pondération liée à la rétention foncière et d'après les tendances du marché observées sur un temps long (plusieurs décennies) et sur un temps plus court (depuis l'entrée en vigueur du PLU approuvé en 2012).

VII - Bilan et enjeux (à l'échelle du territoire et du village)

Ce diagnostic détaillé permet de tirer un bilan de la situation de la commune de Rully aujourd'hui, en retraçant les évolutions observées ces dernières années et en positionnant la commune dans son contexte intercommunal.

Rully est un village situé à l'est du département de l'Oise, sur le plateau du Valois. Avec les villes de Compiègne, de Creil, de Senlis et de Crépy-en-Valois toutes situées dans un rayon de 20 km, le village profite d'une situation privilégiée et attractive, d'autant plus qu'il se situe en limite nord de l'aire d'influence de la région parisienne (25 minutes de Roissy). Elle possède donc plusieurs atouts pour attirer de nouveaux ménages et poursuivre son développement, d'autant plus que la qualité du cadre de vie rural a su être préservée.

Dès lors, l'un des principaux enjeux pour la commune est de profiter de son attractivité au regard de sa situation pour relancer sa croissance démographique. Les actions ou opérations d'aménagement envisagées sont à définir dans ce sens et sont appelées à une prise en compte rigoureuse du patrimoine architectural et des sensibilités environnementales qui caractérisent le secteur.

Les enjeux ainsi définis sont les suivants :

• Déterminer un rythme de croissance de la population compatible avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants au regard des atouts de la commune pour les ménages cherchant un logement proche de Senlis afin d'équilibrer la répartition des tranches d'âges et assurer le bon fonctionnement des commerces de proximité, des services et des équipements proposés à la population.

• Diversifier l'offre de logements afin qu'elle réponde d'avantage à la demande des populations qui composent la commune (37% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes), notamment les jeunes en décohabitation ou en première accession.

• S'interroger sur la confirmation ou non des secteurs destinés à l'urbanisation identifiés au PLU de 2012, sur la délimitation de nouveaux secteurs et sur la densité du bâti envisagée. Tenir compte des sensibilités environnementales pouvant induire des risques de coulées de boues, sur les espaces à urbaniser, afin de protéger les personnes et les biens, sans aggraver la situation existante.

• Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti ancien afin de confirmer les atouts de la commune.

• Améliorer les cheminements doux à l'intérieur et à l'extérieur du secteur urbanisé afin de contribuer à la qualité du cadre de vie et à la valorisation touristique du village.

• Réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable cherchant à respecter les particularités locales et la qualité des lieux.

• Poser la question du traitement paysager des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans le site naturel particulier qu'est le paysage ouvert du plateau du Valois.

• Définir la gestion des boisements au regard des législations actuelles et de l'équilibre des milieux naturels et tenir compte des sensibilités écologiques sur le mont Cornon (ZNIEFF).

• Intégrer les dispositions des Schémas d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) de la Nonette.

Aux vues de ce bilan et des enjeux avancés, les élus ont engagé la révision du Plan Local d'Urbanisme. La réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été un moment privilégié pour définir les objectifs de développement de la commune. En matière de gestion du territoire, les objectifs de développement visent à ne pas remettre en cause l'équilibre entre la qualité des espaces naturels et l'urbanisation.

Le PADD a également pris en compte les orientations d'aménagement définies à l'échelle intercommunale, notamment en matière économique, d'équipements et de services, de transport, de paysage et d'habitat. Il intègre, par ailleurs, les données environnementales (desserte en eau potable, défense incendie, la question de l'assainissement) inhérentes à la commune, ayant une influence sur les objectifs démographiques et sur leur traduction spatiale. Il prend en compte les projets des exploitants agricoles ; et des autres activités économiques, et vise à minimiser la consommation de terres de cultures.

Le PADD et sa traduction réglementaire dans le PLU s'attache à maintenir un cadre de vie de qualité tout en autorisant un développement urbain cohérent à l'échelle de Rully.

CHAPITRE 2

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

I- Le document soumis à la concertation et bilan de la concertation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Rully définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 (article L.101-2 et suivants depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le diagnostic développé dans le chapitre précédent constitue la base sur laquelle les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été abordées.

1.1 Le contenu du document

VOIR PIÈCE N°2 DU DOSSIER P.L.U.

1.2 Organisation de la concertation

Suite à la délibération du conseil municipal prescrivant la révision du P.L.U. en date du 25 juin 2015, un registre a été ouvert en Mairie (au printemps 2016) afin de laisser aux habitants la possibilité de s'exprimer sur le projet et les éléments présentés. Dès sa mise en ligne sur le site internet de la Préfecture de l'Oise en septembre 2016, le Porter à Connaissance du Préfet à été mis à disposition des habitants. Une première lettre d'informations municipales informant la population de la démarche engagée a été diffusée dans tous les foyers au démarrage des études (printemps - été 2016).

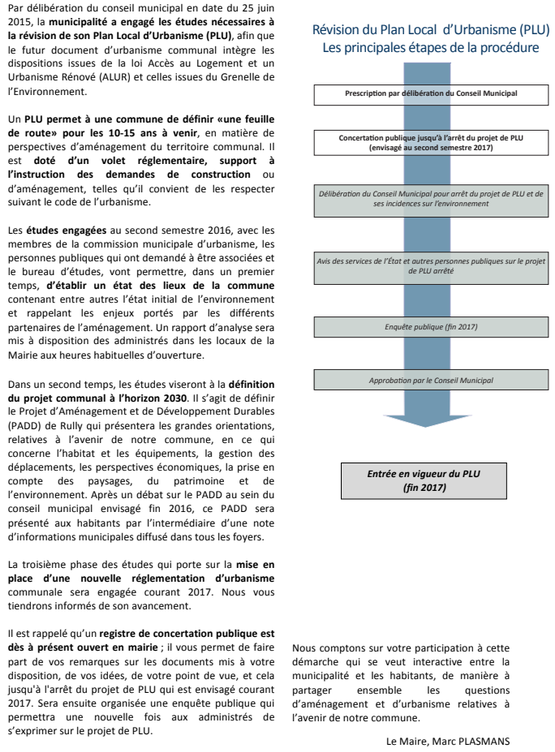
A compter de début 2017, un rapport de diagnostic concluant sur les enjeux d'aménagement de la commune à l'horizon 2035 a été mis à disposition du public, dans les locaux de la mairie.

Le P.A.D.D. a fait l'objet d'un document étudié puis présenté aux services de l'État et aux autres personnes publiques associés, le 7 novembre 2016, le 14 décembre 2016 et le 5 avril 2018. Suivant les dispositions de l'article L.123-9 (article L.153-12 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, le 22 février 2017.

En mai 2017, un dépliant type «4 pages», portant sur le projet de PLU révisé et présentant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu en conseil municipal, a été diffusé dans tous les foyers de la commune en précisant que le rapport de diagnostic et le P.A.D.D. (pièce 2 du dossier P.LU.) étaient à la disposition des administrés en mairie, jusqu'à l'arrêt du projet de P.L.U.

Cette concertation a donné les moyens à la municipalité d'informer la population sur le projet et a permis aux habitants de faire des propositions, des suggestions, des observations, pendant toute la durée des études.

Quelques observations ont été inscrites dans le registre, sans que cela ne porte atteinte au contenu du projet communal proposé. Une délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation a été prise au moment de l'arrêt du projet de PLU révisé.



Par délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2015, la **municipalité a engagé les études nécessaires à la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, afin que le futur document d'urbanisme communal intègre les dispositions issues de la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et celles issues du Grenelle de l'Environnement.

Un **PLU permet à une commune de définir «une feuille de route» pour les 10-15 ans à venir**, en matière de perspectives d'aménagement du territoire communal. Il est **doté d'un volet réglementaire, support à l'instruction des demandes de construction** ou d'aménagement, telles qu'il convient de les respecter suivant le code de l'urbanisme.

Les **études engagées** au second semestre 2016, avec les membres de la commission municipale d'urbanisme, les personnes publiques qui ont demandé à être associées et le bureau d'études, vont permettre, dans un premier temps, **d'établir un état des lieux de la commune** contenant entre autres l'état initial de l'environnement et rappelant les enjeux portés par les différents partenaires de l'aménagement. Un rapport d'analyse sera mis à disposition des administrés dans les locaux de la Mairie aux heures habituelles d'ouverture.

Dans un second temps, les études viseront à la **définition du projet communal à l'horizon 2030**. Il s'agit de définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Rully qui présentera les grandes orientations, relatives à l'avenir de notre commune, en ce qui concerne l'habitat et les équipements, la gestion des déplacements, les perspectives économiques, la prise en compte des paysages, du patrimoine et de l'environnement. Après un débat sur le PADD au sein du conseil municipal envisagé fin 2016, ce PADD sera présenté aux habitants par l'intermédiaire d'une note d'informations municipales diffusé dans tous les foyers.

La troisième phase des études qui porte sur la **mise en place d'une nouvelle réglementation d'urbanisme** communale sera engagée courant 2017. Nous vous tiendrons informés de son avancement.

Il est rappelé qu'un **registre de concertation publique est dès à présent ouvert en mairie** ; il vous permet de faire part de vos remarques sur les documents mis à votre disposition, de vos idées, de votre point de vue, et cela jusqu'à l'arrêt du projet de PLU qui est envisagé courant 2017. Sera ensuite organisée une enquête publique qui permettra une nouvelle fois aux administrés de s'exprimer sur le projet de PLU.

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Les principales étapes de la procédure

Prescription par délibération du Conseil Municipal

Concertation publique jusqu'à l'arrêt du projet de PLU (envisagé au second semestre 2017)

Délibération du Conseil Municipal pour arrêt du projet de PLU et de ses incidences sur l'environnement

Avis des services de l'État et autres personnes publiques sur le projet de PLU arrêté

Enquête publique (fin 2017)

Approbation par le Conseil Municipal

Entrée en vigueur du PLU (fin 2017)

Nous comptons sur votre participation à cette démarche qui se veut interactive entre la municipalité et les habitants, de manière à partager ensemble les questions d'aménagement et d'urbanisme relatives à l'avenir de notre commune.

Le Maire, Marc PLASMANS

Première lettre d'informations municipales diffusée au printemps - été 2016

Les principales caractéristiques de RULLY :

- Rully est aujourd'hui rattachée à l'intercommunalité issue du **regroupement de la CCCSO et de la Communauté de Communes des 3 Forêts** depuis le 1er janvier 2017. Son bon niveau d'équipements en fait une commune relais à l'échelle intercommunale.

- Le territoire communal ainsi que l'ensemble de la Communauté de Communes font actuellement partie du périmètre du **Parc Naturel Régional (PNR) Oise Pays de France**. La nouvelle charte du PNR est en cours de finalisation.

- Rully est située dans la partie agricole de **l'entité paysagère du plateau du Valois Multien.** La moitié Ouest du territoire communal jusqu'au bourg de Rully figure dans le **site inscrit de la vallée de la Nonette.**

- L'**identité architecturale** du Valois Multien se caractérise par une **atmosphère dense** et **minérale** (pierre calcaire tendre), liée à la présence de murs assurant la continuité du bâti et l'intimité des parcelles.

- Le territoire de Rully s'étend autour de la **source** et de la **vallée de l'Aunette** (affluent de la Nonette) et est soumis aux dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SAGE**) qui délimite des zones humides. Une sensibilité écologique forte est signalée au Mont Cornon.

- Les **surfaces agricoles** représentent **88%** du territoire communal. En 2016, **9 exploitants en activité** ayant leur siège sur la commune sont recensés sur le territoire (6 au village et 3 à Bray). Le **paysage est très ouvert** offrant de larges perspectives sur le plateau et les monts qui le ponctuent.

- Le **fonctionnement urbain** de Rully repose sur **une logique linéaire** avec une centralité repérable autour de la Grande Rue (pôle d'équipements et services) mais aussi au carrefour de la rue de Bouleux et de la rue de la Tannerie. Ces espaces sont traversés par un flux routier de transit.

- Rully compte **723 habitants** au dernier recensement de 2015. Sur le long terme, la **croissance communale est**

globalement positive, avec un taux de croissance annuel moyen de **0,90%** entre 1982 et 2012, soit une croissance globale plus rapide que celle du département (0,68%) et des communes de l'EPCI Coeur Sud Oise (0,8%).

- Le parc résidentiel est **presque exclusivement composé de maisons (97,3%) et de grands logements** (90% ont 4 pièces et plus), pas forcément adapté 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.

- De **nombreux cheminements** irriguent le territoire communal et offrent des possibilités de promenade, pouvant participer à l'attractivité touristique des lieux.

Les principales orientations du P.A.D.D. :

- Prendre en compte les besoins des milieux agricole et naturel dans la délimitation de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation.

- Contenir la consommation d'espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines, en privilégiant le remplissage des espaces disponibles au sein du bourg et tenir compte des possibles besoins de reconversion de toute ou partie des sites accueillant actuellement un siège d'exploitation agricole.

- Envisager, à l'horizon 2035, un scénario de développement qui repose sur 120 logements supplémentaires en encourageant leur diversification. Il est proposé d'ouvrir progressivement à l'urbanisation le secteur des Fâchis, le secteur entre la rue de la Tannerie et le chemin du château d'eau, le secteur entre la rue du Vignet et la rue de Conce et le secteur de la Ferme (au sud de la Grande rue), soit une superficie totale de 6,1 ha.

- Conforter le pôle mairie/école/agence postale en anticipant le développement de nouveaux équipements et services sur le secteur de la Ferme (maison médicale,...). Conforter le pôle de commerces et services (carrefour des rues de Bouleux et de la Tannerie) en encourageant le maintien d'une offre commerciale de proximité. Engager la réflexion sur l'amélioration des circulation et liaisons douces entre ces deux polarités.

- Laisser la possibilité aux activités artisanales, commerciales, agricoles ou de services, de se développer, dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité.

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

- Mettre en place des principes d'aménagement visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions et protéger le patrimoine bâti significatif. Préserver les trames végétales sur les franges des secteurs urbanisés.

- Garantir la préservation de la couverture végétale de la vallée de l'Aunette et du Mont Cornon. Protéger la zone humide identifiée au SAGE et tenir compte de la sensibilité écologique au Mont Cornon. Gérer les phénomènes de ruissellement. Préserver la ressource en eau au nord de Bray et mettre en place l'assainissement collectif.

LE PADD AINSI QUE LE DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE SONT CONSULTABLES EN MAIRIE AUX HEURES D'OUVERTURE

Extrait de la lettre d'informations municipales diffusée en mai 2017

II- Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, dans le respect des documents supra-communaux à prendre en compte ou avec lesquels le PLU révisé doit être compatible, reposent sur une approche quantitative (rythme de développement souhaité) et sur des options qualitatives visant à améliorer le fonctionnement de la commune, à favoriser la diversité des fonctions urbaines, à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, à mettre en valeur la qualité du cadre de vie, et à préserver les paysages et la qualité du patrimoine tout en tenant compte des risques naturels majeurs.

Dans le cadre de la phase PADD, les orientations d'aménagement étudiées en groupe de travail avec les services et les personnes publiques associés, proposées et débattues au conseil municipal, puis présentées aux habitants, ont été les suivantes :

• Paysage :

Le territoire communal s'inscrit dans le paysage ouvert du Valois caractérisé par des paysages de grandes cultures, marqué ici par la vallée de l'Aunette et la butte boisée du mont Cornon. Est posée la question du traitement des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans ce site naturel particulier, doté d'un paysage largement ouvert au sud et boisé par le massif d'Halatte au nord.

La couverture végétale de la vallée de l'Aunette et du Mont Cornon est significative dans la lecture du paysage communal. La gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes. Les jardins potagers et arborés des franges du tissu bâti du village participent pleinement à l'insertion du bâti au paysage, il convient donc de s'interroger sur leur bonne articulation avec les terrains habités qui les jouxtent et de leur rôle dans les perceptions globales du territoire communal. Les éléments de végétation au sein de l'espace agricole jouent également un rôle important (bosquets dans les fonds, alignements d'arbres, arbres isolés...) dans la lecture du grand paysage.

Le bâti reste homogène et s'intègre correctement au village. Il est caractérisé par son aspect minéral largement dominé par le style de la pierre (moellons) du Valois. La commune compte plusieurs édifices déjà protégés au titre des Monuments Historiques et l'ouest du village se situe dans le site inscrit de la Vallée de la Nonette. Plusieurs façades, murs et murets présentent un intérêt patrimonial, ainsi que la perspective sur le Prieuré de Bray, tandis que le traitement des espaces publics, plus à dominante végétale, pourrait être optimisé. La valorisation du bâti ancien confirmera les richesses de la commune.

Il est proposé de :

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

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

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

• Environnement :

Le territoire communal est faiblement concerné par des risques naturels à prendre en compte, correspondant essentiellement à la présence de talwegs et de risque de coulée de boue avec un aléa très fort et fort par endroit, et à un risque de remontée de nappes dans la vallée de l'Aunette. La gestion des eaux pluviales est aujourd'hui assurée depuis la création de deux bassins de rétention au niveau de la Ligne ferroviaire à Grande Vitesse (LGV), en amont du village.

L'extrémité est du territoire, notamment au niveau du mont Cornon, est inscrit en ZNIEFF (type1). Ce secteur présente donc un intérêt écologique impliquant un usage des sols adapté au maintien de la biodiversité du milieu naturel. La commune n'est par ailleurs pas concernée par un site Natura 2000. Une continuité écologique le long de la vallée de la Nonette a été répertoriée, toutefois son incidence est minimisée étant principalement située en dehors de la trame urbanisée.

Le territoire communal abrite un point de captage d'eau potable, situés au nord du secteur aggloméré du hameau de Bray, dont les périmètres de protection débordent sur ce secteur déjà urbanisé. La gestion de l'eau est à optimiser dans un souci de préservation durable de cette ressource conformément aux dispositions du SAGE de la Nonette qui identifie clairement les zones humides effectives à prendre en compte.

La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de réfléchir à des projets

d'urbanisme et de construction durable répondant à cet objectif, tout en cherchant à respecter les particularités locales. Il est proposé de :

- Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement et veiller au bon entretien des aménagements de régulation des eaux de ruissellement, d'une part au niveau de la ligne ferroviaire à grande vitesse (par RFF et la SNCF) où ont été créés des bassins de rétention des eaux en provenance du Mont Cornon, d'autre part à l'échelle du village (rue de Conce, rue de la Tannerie) et au nord du hameau de Bray.

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

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

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

• Habitat :

Le nombre d'habitants après avoir connu une forte évolution dans la décennie 80 et 90, a peu évolué depuis les années 2000, et compte environ 723 habitants en 2015. Cette faible évolution résulte notamment d'un solde migratoire négatif depuis la fin des années 1990, suite à un apport significatif d'habitants dans la décennie 1980. Ces départs peuvent être liés à un manque de logements disponibles à un coût abordable et de taille adaptée. Pour autant, Rully est un village qui reste attractif grâce à sa structure commerciale de proximité et à ses équipements publics ou services à la population de qualité.

La population de Rully se caractérise par une tendance au vieillissement démographique notable depuis 1999, essentiellement due à la baisse des ménages âgés de 30 à 44 ans avec enfants (qui ont perdu 3 points entre 1999 et 2015) liée au glissement des tranches d'âges vers les 45-59 ans et vers les plus de 60 ans. D'ici 2035, il convient de prendre en considération la poursuite du phénomène de vieillissement des jeunes ménages installés dans la décennie 80 et du départ d'une partie des enfants atteignant l'âge adulte, donc appelés à quitter le foyer familial.

Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du village, il reste un potentiel élevé de création de logements soit par transformation de bâtiments existants (division, changement d'usage, logements vacants réoccupés, dents creuses), soit par le remplissage des terrains encore libres de construction («dents creuses») au regard de leur desserte actuelle par les réseaux. De plus, le stock de logements vacants et de résidences secondaires offre des possibilités significatives de création de résidences principales.

Enfin, l'offre en logements reste peu diversifiée, essentiellement des grands logements en accession à la propriété (près de 90% des logements ont au moins 4 pièces) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes (près de la moitié des ménages).

Il est proposé de :

- Profiter de l'attractivité du secteur à l'échelle départementale pour relancer la croissance démographique et conforter le rôle de commune relais (présence de commerces, services, équipements à l'attractivité intercommunale). Maîtriser l'accueil de nouveaux habitants sur la commune au regard de sa traduction en termes de consommation d'espaces. Envisager un taux de croissance annuel moyen réaliste de 1,37% de 2013 à 2035, engendrant un gain d'environ 255 habitants supplémentaires, soit environ 985 habitants à horizon 2035, pouvant se traduire par une moyenne d'environ 5 à 6 nouveaux ménages par an.

- Permettre la réalisation d'environ 120 résidences principales en portant un effort de construction vers la réalisation de logements de taille moyenne (2-3-4 pièces) en accession ou en location et en tenant compte des possibilités d'aménagement de logements au sein des tissus bâtis existants. En premier lieu, il est proposé d'utiliser les terrains constructibles et les logements vacants disponibles au sein de l'enveloppe

déjà urbanisée de la commune qui offre un potentiel d'une cinquantaine de logements. En second lieu, il est proposé de maintenir 6,1 ha d'emprise pouvant être ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la période d'application du PLU révisé, en confirmant le secteur des Flâchis sur 2,8 ha (opération en cours d'étude) et le secteur de 0,7 ha près de la centralité du village (entre la Grande rue et le château d'eau). Rendre possible à plus long terme, et suivant les besoins constatés au regard des objectifs chiffrés visés, l'ouverture à l'urbanisation de 1,3 ha au nord de la rue de la Tannerie, et de 1,3 ha entre la rue du Vignet et la rue de Conce (emprises réduites de plus de 2 ha par rapport au PLU approuvé en 2012).

• Équipement :

La commune dispose d'une gamme d'équipements et de services de proximité intéressante pour la commune et les territoires alentours. Deux polarités principales se dégagent le long de la Grande Rue, l'une au niveau du pôle mairie/école/agence postale et des services (maison médicale) de la Ferme, l'autre au niveau de la polarité commerciale au carrefour des rues de Bouleux et rue de la Tannerie et de la place de l'Eglise.

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

Il est proposé de :

- Conforter les deux polarités principales en valorisant les espaces publics majeurs tant dans leur fonctionnement (sécurité des piétons, ralentissement des véhicules, stationnement, etc.) que dans leur traitement urbain et paysager (rapport entre minéral et végétal, revêtement au sol) à partir d'un programme d'aménagement réalisé progressivement. Pérenniser les deux commerces existants (bar-tabac-presse et boulangerie-pâtisserie). Engager une réflexion sur l'amélioration des circulations et liaisons douces entre ces 2 centralités tout en tenant compte des circulations d'engins agricoles et du trafic important sur cette portion de la Grande Rue.

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

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

• Économie :

Rully bénéficie d'activités commerciales et de services qui répondant aux besoins des habitants du village et des communes limitrophes. Au regard de sa situation, Rully la commune peut être considérée en tant que bourg-relais au cœur d'un territoire rural. Le maintien des services de proximité est essentiel à l'attractivité de la commune, et pourrait être développé.

La commune n'a pas vocation à développer une zone d'activités économiques. Pour autant l'économique du village repose sur quelques activités disséminées dans la trame bâtie (artisanat, services, production lié à l'activité agricole). Les dispositions du futur PLU ont à en tenir compte.

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

Il est proposé de :

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

- Délimiter de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation ou des secteurs à préserver de la construction, en tenant compte des besoins du milieu agricole : maintien d'une bonne accessibilité aux champs, possibilité de construction de bâtiments nécessaires à l'activité, en veillant à une bonne articulation entre l'activité agricole d'une part, les sensibilités environnementales des lieux et l'insertion paysagère des constructions ou des installations, d'autre part.

• Déplacements et circulations :

Le territoire communal est traversé par la sur la RD1324 qui relie Senlis à Crépy-en-Valois et se situe à moins de 10 mn de l'échangeur de l'autoroute A1 garantissant son intégration dans le territoire. Cette infrastructure routière et la ligne ferroviaire à grande vitesse induisent des nuisances acoustiques à prendre en compte dont l'impact sur le tissu bâti reste modéré. Le village se situe au carrefour de deux départementales, la RD113 et la RD100 reliant Rully aux principaux pôles urbains du territoire. La sécurisation des principaux carrefours (Grande Rue/Rue du Vignet et Rue de la Tannerie/Rue de Bouleux) pourrait être envisagée, ce d'autant que cette portion de la Grande Rue concentre les deux polarités et principaux équipements et services du village. Dans le tissu du village, le réseau de voies secondaires pourrait être optimisé pour permettre un meilleur maillage et améliorer les circulations. Suivant les secteurs à enjeu d'aménagement retenus, il convient de s'interroger sur leur desserte depuis les rues existantes.

Les parcs de stationnement existants répondent aux besoins, en particulier au niveau du pôle mairie/école, mais pourraient être optimisés pour répondre aux besoins des commerces et services au carrefour de la rue du Bouleux et de la rue de la Tannerie.

On constate un enjeu d'amélioration des déplacements piétons et cycles entre les différentes polarités du village, en particulier pour le déplacements des élèves vers l'école. La valorisation des cheminements ruraux existants peut constituer une alternative aux déplacements motorisés, notamment entre le bourg de Rully, les secteurs résidentiels et Bray. Le chemin existant dans la vallée de l'Aunette est particulièrement emprunté. La chaussée Brunehaut constitue également un itinéraire de promenade à valoriser.

Il est proposé de :

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

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

- Définir un principe de maillage afin de desservir le site d'activités ainsi que l'opération de logements réalisés dans l'ancien corps de ferme au sud-est de la place Viat-Bierry.

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

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

• Réseaux :

Le réseau d'eau potable répond aux besoins actuels à Rully et à Bray. L'assainissement collectif est prévu au village et deux nouvelles stations d'épuration sont prévues, une pour le village et une pour Bray dont la station est vétuste. Le réseau électrique pourrait nécessiter des renforcements à Bray et aux Maréchaux, rue de la Tannerie, ainsi qu'à Chamicy, aux Blé d'Or et au Vignet selon les secteurs à enjeux de d'aménagement retenus. La couverture par les réseaux de télécommunications et le numérique est en cours, suivant le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique.

Il est proposé de :

- Veiller au maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable et au développement du réseau d'assainissement d'ici 2019. Maîtriser le développement des secteurs dont la capacité du réseau électrique est limitée, en particulier à Bray. Limiter les rejets directs des eaux pluviales vers le réseau pluvial public.

- Tenir compte de la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Oise en veillant notamment au renforcement de la desserte numérique de la commune (vers le très haut débit).

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont ensuite été étudiées et validées, d'une part à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, et d'autre part à l'échelle des secteurs agglomérés.

2.1 L'approche quantitative

2.1.1 Les besoins en logements et évolution induite de la population.

Le nombre d'habitants sur la commune a globalement augmenté (+140 habitants environ) sur les 40 dernières années, notamment en raison d'un solde migratoire largement positif dans les années 1980 et 1990, suivant le rythme de croissance observé à l'échelle départementale et intercommunale. Il convient de se positionner dans ce contexte de croissance, en proposant des projets adaptés aux besoins, en tenant compte des caractéristiques de la commune.

La croissance démographique de Rully a connu deux grandes périodes. Après une période de stagnation de la population entre 1968 et 1982 pouvant s'expliquer par la déprise agricole, de 1982 à 1999, la commune a connu une croissance forte avec un taux d'évolution annuel moyen supérieur à 1,50%. La population augmente à un rythme plus rapide qu'en moyenne départementale et communautaire. Le renouvellement des occupants dans les logements existants se caractérise par l'arrivée de ménages avec enfants. Les résidences secondaires et les logements vacants sont occupés. Plusieurs opérations d'habitat sont réalisées sur le village (impasse du Noyer, rue Saint-Germain, au sud de la rue des Bouleux, à l'est de la rue de Conce).

Depuis 1999, le nombre d'habitants stagne entre 720 et 730, avec une tendance à une légère baisse entre 2012 et 2015. Sur le territoire de l'intercommunalité, la population augmente légèrement, suivant ce qui est observé à l'échelle départementale.

La population de Rully tend au vieillissement depuis 1999, puisque la part des moins de 14 ans a perdu 3 points sur cette période (elle a même perdu 6 points depuis 1990) pour devenir analogue à la moyenne départementale et à la moyenne communautaire, et correspond à 1 habitant sur 5. Dans le même temps, la part des 60 ans et plus sur la commune augmente de 3 points pour atteindre 18% de la population, ce qui, néanmoins, reste inférieur à la moyenne départementale ou communautaire. Il peut être constaté que les personnes vieillissantes ont tendance à ne pas rester sur la commune. La question est posée pour la période à venir, compte tenu d'une part importante de personnes étant situées dans la tranche d'âge 45 - 59 ans (près d'1 habitant sur 4) qui atteindront la tranche 60 ans et plus d'ici quelques années. La stratégie résidentielle de ces personnes pourrait impacter de manière significative l'évolution de la population sur le village, en remettant ou non sur le marché des logements : dans l'hypothèse où une partie de ces logements seraient réoccupés par de jeunes ménages, la création de logements et donc la consommation d'espaces à des fins urbaines seraient limitées. Ces personnes sont, pour une grande part, celles arrivées entre 1982 et 1999 ; se produit un phénomène de glissement des tranches d'âge des ménages arrivés entre 1982 et 1999 (seule période de forte croissance de la population sur les 45 dernières années).

En outre, il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps au lieu d'une opération sur une période courte (effet «lotissement») impactant directement les besoins en équipements. Se pose donc, à l'horizon 2035, la question d'un meilleur équilibre des tranches d'âge, notamment en agissant sur l'offre en logements.

Le projet communal cherche à déterminer un rythme de croissance pour les 15 à 20 ans à venir compatible avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants au regard des atouts de la commune qui la rendent attractive pour les ménages à la recherche d'un logement proche de Senlis, de Crépy-en-Valois et des pôles d'emplois franciliens, compatible avec la volonté de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge, tout en tenant compte des tendances en cours et des besoins actuels et futurs sur le secteur. L'objectif démographique doit également permettre le bon fonctionnement des équipements collectifs et s'attacher à la capacité des réseaux ou à leur possible renforcement. Il convient de souligner que le secteur reste recherché pour les candidats à la recherche d'un logement, mais c'est l'offre qui n'est pas toujours adapté (pas d'opération d'ensemble, grands logements au coût d'acquisition élevé, etc.). L'objectif démographique doit également permettre le bon fonctionnement des équipements collectifs et s'attacher à la capacité des réseaux.

Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements (plus de 2 logements sur 3 ont 5 pièces et plus) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes (44% des ménages), notamment pour les jeunes en décohabitation ou en première accession désirant rester sur la commune. L'offre locative, exclusivement privée, est limitée (16% des résidences principales) et pas toujours adaptée aux besoins et peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements (elle tend à diminuer entre 2007 et 2015). Il convient donc de s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées.

Sur la période 1999 - 2015, le nombre de résidences principales a augmenté de 24 unités alors que la population a perdu 9 habitants. S'est donc opéré un fort desserrement des ménages qui suit la tendance nationale (baisse du nombre de personnes par ménage par décohabitation, hausse du nombre de ménages mono-parental, etc.) : le nombre moyen d'occupants par logement est passé de 3,02 en 1999 à 2,74. Compte tenu du profil des ménages récemment accueillis sur la commune (famille avec enfants déjà grands, ménage où les enfants ont déjà quitté la structure familiale) et de la présence de nombreux ménages composés d'au plus 2 personnes atteignant la tranche d'âges 60 ans et plus sur la période d'application du PLU révisé, le phénomène de desserrement des ménages devrait se poursuivre à l'horizon 2035.

Il est **proposé de retenir une taille moyenne estimée à 2,5 personnes par ménage en 2035** correspondant à une baisse proche de celle observée entre 1999 et 2035. Dès lors, pour maintenir le même nombre d'habitants en 2035 que celui observé

en 2015, il conviendrait de **produire 25 nouveaux logements pour répondre au besoin de desserrement** (au moment de l'étude du PADD, les chiffres INSEE disponibles étaient ceux de 2015).

Au moment de l'étude des objectifs chiffrés du projet communal (en 2017), plusieurs scénarios ont été présentés en retenant comme échéance l'année 2030. À l'issue de cette phase d'études, il a semblé plus opportun de porter l'échéance du PLU révisé à l'horizon 2035 sachant que celui-ci entrerait réellement en application fin 2019 - début 2020. C'est pourquoi, le scénario retenu retient des objectifs chiffrés à l'horizon 2035 alors que les scénarios étudiés se limitaient à 2030.

Suivant le rythme d'évolution de la population observée ces dernières années et suivant le potentiel de réalisation de logements dans l'enveloppe urbaine et sur les zones à urbaniser proposées au PLU approuvé en 2012, 4 scénarios d'évolution ont été débattus.

Le premier est le scénario du fil de l'eau consistant à miser sur un rythme de croissance à l'horizon 2030, identique à celui récemment observé sur la commune (période 2007 - 2012), soit un taux de variation annuel moyen de 0,33%.

Le second s'appuie sur le rythme d'évolution moyen de la population à Rully sur une période plus longue (entre 1982 et 2012), soit un taux de variation annuel moyen de 0,90%, permettant de lisser les à-coups sur quelques années résultant de la réalisation d'une opération de logements significative ou à contrario d'une faible réalisation de logements par insuffisance de la mise en vente de terrains.

Le troisième tient compte de la totalité du potentiel foncier proposé au PLU approuvé en 2012, à savoir les possibilités de réalisation de logements dans la trame urbaine et l'ouverture à l'urbanisation de toutes les zones à urbaniser (1AU et 2AU), soit 150 logements supplémentaires sur la commune.

Le quatrième ne prend en compte que le potentiel foncier immédiatement aménageable au PLU approuvé en 2012, à savoir les possibilités de réalisation dans la trame urbaine déjà constituée et l'ouverture à l'urbanisation que des zones 1AU, soit 90 logements supplémentaires sur la commune.

SCÉNARIO 1 : CROISSANCE IDENTIQUE A CELLE OBSERVÉE SUR LA PÉRIODE 2007-2012

Scénario basé sur la croissance passée, observée sur les dernières années, entre 2007 et 2012 (en rattrappant le retard pris entre 2012 et 2015

2007	Taux d'évol. annuel moyen de Rully 07/12	2012	Taux d'évol. annuel moyen 12/15	2015	Taux d'évol. annuel moyen 12/20	2020	Taux d'évol. annuel moyen 20/25	2025	Taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030
721	0,33%	733	-0,46%	723	0,33%	753	0,33%	765	0,33%	778

Évolution 2015/2030	Moyenne annuelle 2015/2030
+ 55 habitants	+ 4 habts/an

Scénario de logements sur la base du scénario de population

2007	taux d'évol. annuel moyen de Rully 07/12	2012	Taux d'évol. annuel moyen 12/15	2015	taux d'évol. annuel moyen	2020	Taux d'évol. annuel moyen 20/25	2025	Taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030
256	0,77%	266	-0,25%	264	1,10%	279	1,10%	295	1,10%	311

Évolution 2015/2030	Moyenne annuelle 2015/2030
+ 47 logements	+ 3 lgts/an

Soit environ 50 logements supplémentaires, ce qui équivaut à 3 logements en moyenne par an.

D'ici 2030, il serait réalisé 47 nouveaux logements, soit 3 logements tous les ans (pour 1,5 résidence principale supplémentaire en moyenne entre 1999 et 2015) pour accueillir les nouveaux ménages et répondre aux besoins liés au desserrement des ménages ; on attendrait alors 778 habitants.

Pour atteindre une part de 20% du parc de logements en locatif d'ici 2030 (légèrement supérieure à celle aujourd'hui observée), il conviendrait de compter 62 logements de ce type contre 45 en 2015, soit 17 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 45 logements locatifs recensés en 2015 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2030. Le taux d'effort est de 27% des logements à réaliser sur la période 2015 - 2030.

En tenant compte, dans la trame urbaine déjà constituée de la commune, d'un **potentiel d'une cinquantaine de logements détaillés de la manière suivante (voir aussi page 56 du présent rapport)** :

- environ une vingtaine de terrains (ou portion de terrain) considérés comme dents creuses qui après pondération (liée à de la rétention foncière probable sur au moins 40% de ce potentiel du fait que cette rétention est forte sur la commune depuis des décennies) conduit à une douzaine de logements possibles ;
- un résiduel d'environ 10 logements par mutation (résidences secondaires ou logements vacants devenant une résidence principale en signalant que les résidences secondaires et les logements vacants tendent à augmenter sur la commune depuis 2007 et qu'il est fort probable de voir ce potentiel non réalisé d'ici 2030) ;
- un potentiel estimé à une trentaine de logements par division et/ou transformation de bâtiments existants en logements compte tenu du nombre assez important de grandes propriétés ou corps de ferme sur la commune qui pourraient être valorisés au moins en partie en logements ; c'est le cas sur le Prieuré de Bray où un projet d'une dizaine de logements est avancé.

Ce scénario de croissance ne nécessite donc aucune emprise à rendre nouvellement constructible, les disponibilités existantes au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée du bourg et du hameau sont suffisantes, tout en soulignant qu'elles restent incertaines du fait de la forte rétention foncière observée sur la commune, de la tendance à l'augmentation des résidences secondaires et de logements vacants ou encore du fait qu'il est possible qu'un faible taux de mutation des grandes propriétés ou grands bâtiments existants soit finalement constaté.

Ce scénario intègre les principes du Grenelle 2 avec la mise en avant d'une politique de renouvellement urbain et une préservation des espaces naturels et agricoles. Pour autant, il pose question au regard des zones à urbaniser figurant au PLU avant révision qui seraient donc supprimées au PLU révisé, sachant que ces études d'aménagement ont déjà été menées, notamment sur la zone 1AU du secteur des Flâchis.

SCÉNARIO 2 : CROISSANCE IDENTIQUE A CELLE OBSERVÉE SUR LA PÉRIODE 1982-2012

Scénario basé sur la croissance passée observée sur le temps long, entre 1982 et 2012 (en rattrapant le retard pris entre 2012 et 2015)

2007	Taux d'évol. annuel moyen de Rully 07/12	2012	Taux d'évol. annuel moyen 12/15	2015	Taux d'évol. annuel moyen 12/20	2020	Taux d'évol. annuel moyen 20/25	2025	Taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030
721	0,33%	733	-0,46%	723	0,90%	787	0,90%	824	0,90%	861

Évolution 2015/2030	Moyenne annuelle 2015/2030
+ 138 habitants	+ 9 habts/an

Scénario de logements sur la base du scénario de population :

2007	taux d'évol. annuel moyen de Rully 07/12	2012	Taux d'évol. annuel moyen 12/15	2015	Taux d'évol. annuel moyen 12/20	2020	Taux d'évol. annuel moyen 20/25	2025	Taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030
256	0,77%	266	-0,25%	264	1,68%	287	1,81%	314	1,87%	345

Évolution 2015/2030	Moyenne annuelle 2015/2030
+ 81 logements	+ 5 lgts/an

Soit environ 80 logements supplémentaires, ce qui équivaut à 5 logements en moyenne par an.

D'ici 2030, il serait réalisé 81 nouveaux logements, soit 5 logements tous les ans (pour 1,5 résidence principale supplémentaire en moyenne entre 1999 et 2015) pour accueillir les nouveaux ménages et répondre aux besoins liés au desserrement des ménages ; on attendrait alors 861 habitants.

Pour atteindre une part de 20% du parc de logements en locatif d'ici 2030 (légèrement supérieure à celle aujourd'hui observée), il conviendrait de compter 69 logements de ce type contre 45 en 2015, soit 24 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 45 logements locatifs recensés en 2015 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2030. Le taux d'effort est de 29% des logements à réaliser sur la période 2015 - 2030.

En tenant compte d'un potentiel dans l'enveloppe urbaine déjà consommée, estimé à une cinquantaine de logements (voir page précédente et page 56), ce scénario de croissance nécesserait de rendre urbanisable des terrains pour 2 ha à 2,5 ha sur la base d'une densité moyenne de 12 à 15 logements par hectare. Il convient de préciser ici que l'enveloppe urbaine se trouve dans le site inscrit de la vallée de la Nonette et est concernée par des périmètres de protection autour de Monuments Historiques, impliquant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur les opérations de construction présentées en commune. Sur la commune voisine de Raray, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUh délimitée au PLU révisé approuvé en 2016, prévoyait initialement une densité d'au moins 10 à 12 logements à l'hectare. Le projet finalement validé par l'Architecte des Bâtiments de France en 2017, se traduit par une densité du bâti limitée à 8 à 9 logements à l'hectare, afin d'intégrer les enjeux patrimoniaux du site. La densité moyenne qui est proposée à Rully, de 12 à 15 logements par hectare, paraît réaliste et justifiée.

Les emprises à urbaniser pourraient confirmer les zones 1AU déjà prévues au PLU de 2012 : le secteur de la Ferme (à côté du château d'eau) sur 0,7 ha à aménager ou encore le secteur des Flâchis sur environ 2,2 ha (qui pourrait répondre à lui seul aux besoins).

Ce scénario réaliste en reposant sur un rythme de croissance finalement cohérent au regard de ce qui est observé à Rully sur 40 ans, permet de limiter la consommation des espaces en confirmant les emprises déjà aménageables dans le PLU approuvé en 2012 qui ont l'intérêt pour l'une (celle de la Ferme) de conforter la centralité du village, pour l'autre de prendre en considération les études déjà engagées sur l'urbanisation de ce secteur. Ce scénario implique en revanche, d'abondonner les deux autres secteurs à urbaniser (à plus long terme) prévus par le PLU approuvé en 2012.

SCÉNARIO 3 : TENIR COMPTE DE LA TOTALITÉ DU POTENTIEL FONCIER RETENU AU PLU DE 2012

Scénario de logements sur la base du foncier disponible dans la trame urbaine et au PLU approuvé en 2012 (zones AU délimitées)

2007	taux d'évol. annuel moyen de Rully 07/12	2012	Taux d'évol. annuel moyen 12/15	2015	Taux d'évol. annuel moyen 15/20	2020	Taux d'évol. annuel moyen 20/25	2025	Taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030
256	0,77%	266	-0,25%	264	2,93%	305	3,08%	355	3,12%	414

Évolution 2015/2030	Moyenne annuelle 2015/2030
+ 150 logements	+ 10 lgts/an

Scénario de population sur la base du scénario de logements

2007	Taux d'évol. annuel moyen de Rully 07/12	2012	Taux d'évol. annuel moyen 12/15	2015	Taux d'évol. annuel moyen 15/20	2020	Taux d'évol. annuel moyen 20/25	2025	Taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030
721	0,33%	733	-0,46%	723	2,04%	800	2,38%	900	2,83%	1035

Évolution 2015/2030	Moyenne annuelle 2015/2030
+ 312 habitants	+ 21 habts/an

Soit environ 150 logements supplémentaires, ce qui équivaut à 10 logements en moyenne par an.

D'ici 2030, il serait réalisé 150 nouveaux logements, soit 10 logements tous les ans (pour 1,5 résidence principale supplémentaire en moyenne entre 1999 et 2015) pour accueillir les nouveaux ménages et répondre aux besoins liés au desserrement des ménages ; la commune pourrait compter alors 1035 habitants.

Pour atteindre une part de 20% du parc de logements en locatif d'ici 2030 (légèrement supérieure à celle aujourd'hui observée), il conviendrait de compter 83 logements de ce type contre 45 en 2015, soit 38 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 45 logements locatifs recensés en 2015 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2030. Le taux d'effort est de 45% des logements à réaliser sur la période 2015 - 2030.

En tenant compte d'un potentiel dans l'enveloppe urbaine déjà consommée, estimé à une cinquantaine de logements (voir page précédente et page 56), ce scénario de croissance rend possible l'ouverture à l'urbanisation de la totalité des zones à urbaniser (1AU et 2AU) figurant au PLU de 2012 dans leur emprise actuelle (8,2 ha), qui seraient donc confirmées au PLU révisé pour accueillir une centaine de logements, soit une densité moyenne de 12 logements par hectare.

Ce scénario implique une politique volontariste de développement de la commune, nécessitant sans doute une intervention forte de la collectivité publique pour assurer l'urbanisation des 4 secteurs AU délimités. Ce scénario a l'avantage de contribuer de manière significative au bon fonctionnement des équipements publics (qui pourraient même être à renforcer), des commerces et des services à la population, par l'accueil de plus de 300 habitants supplémentaires.

Au regard du rythme moyen d'évolution de la population sur la commune sur ces dernières décennies, il ne paraît très réaliste.

SCÉNARIO 4 : TENIR COMPTE DU POTENTIEL FONCIER IMMÉDIATEMENT AMÉNAGEABLE SUIVANT LE PLU DE 2012

Scénario de logements sur la base du foncier disponible dans la trame urbaine et au PLU approuvé en 2012 (uniquement les zones 1AU)

2007	taux d'évol. annuel moyen de Rully 07/12	2012	Taux d'évol. annuel moyen 12/15	2015	Taux d'évol. annuel moyen 15/20	2020	Taux d'évol. annuel moyen 20/25	2025	Taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030
256	0,77%	266	-0,25%	264	1,18%	280	2,06%	310	2,69%	354

Évolution 2015/2030	Moyenne annuelle 2015/2030
+ 90 logements	+ 6 lgts/an

Scénario de population sur la base du scénario de logements

2007	Taux d'évol. annuel moyen de Rully 07/12	2012	Taux d'évol. annuel moyen 12/15	2015	Taux d'évol. annuel moyen 15/20	2020	Taux d'évol. annuel moyen 20/25	2025	Taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030
721	0,33%	733	-0,46%	723	1,00%	760	1,53%	820	1,54%	885

Évolution 2015/2030	Moyenne annuelle 2015/2030
+ 162 habitants	+ 11 habts/an

Soit environ 90 logements supplémentaires, ce qui équivaut à 6 logements en moyenne par an.

D'ici 2030, il serait réalisé 90 nouveaux logements, soit 6 logements tous les ans (pour 1,5 résidence principale supplémentaire en moyenne entre 1999 et 2015) pour accueillir les nouveaux ménages et répondre aux besoins liés au desserrement des ménages ; la commune pourrait compter alors 885 habitants.

Pour atteindre une part de 20% du parc de logements en locatif d'ici 2030 (légèrement supérieure à celle aujourd'hui observée), il conviendrait de compter 71 logements de ce type contre 45 en 2015, soit 26 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 45 logements locatifs recensés en 2015 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2030. Le taux d'effort est de 29% des logements à réaliser sur la période 2015 - 2030.

En tenant compte d'un potentiel dans l'enveloppe urbaine déjà consommée, estimé à une cinquantaine de logements (voir page 65 et page 56), ce scénario de croissance repose sur le fait de confirmer au PLU révisé, l'emprise des zones à urbaniser dès l'entrée en vigueur du PLU approuvé en 2012 (zone 1AU), à savoir 3,7 ha qui permettraient la réalisation d'une quarantaine de logements supplémentaires, soit une densité moyenne de 11 logements par hectare.

Ce scénario est proche du scénario n°2 qui traduit une perspective de développement de la commune entre 2015 et 2030 analogue à celle observée entre 1982 et 2012, malgré des périodes de forte hausse et des périodes de stagnation, voire de baisse. Il permet de conforter le rôle de bourg relais tenu par Rully à l'échelle du plateau du Valois, à mi-chemin entre les villes de Crépy-en-Valois, Senlis et Pont-Sainte-Maxence. En effet, avec un gain possible de 160 habitants, le bon fonctionnement des équipements publics, des commerces de proximité et des services à la population n'en serait qu'optimisé.

Toutefois, ce scénario implique d'abondonner 4,6 ha de zone à urbaniser à plus long terme (zone 2AUh) prévue au PLU approuvé en 2012, ce qui va dans le sens des objectifs du Grenelle de l'Environnement (modération de la consommation des espaces agricoles et naturels à des fins urbaines), mais remet en cause pour les propriétaires concernés des droits à construire affichés quelques années plus tôt.

SCÉNARIO RETENU :

L'étude de ces 4 scénarios et des arbitrages impliquées sur les perspectives de développement de la commune a conduit la commune ***à opter pour un scénario proche du scénario 4 qui offre l'avantage de contribuer à conforter le rôle de bourg relais tenu par Rully, mais en prolongeant la date de son échéance à l'horizon 2035 (et non à l'horizon 2030).*** *En effet, le PLU révisé entrant en application fin 2019 - début 2020, il semble plus judicieux de prévoir des objectifs chiffrés à 15 ans (donc en 2035) plutôt qu'à 10 ans. Dans le même temps, au moment de l'arrêt du projet de PLU révisé (mars 2019), a été confirmé un projet d'aménagement sur le secteur 1AUh (PLU approuvé en 2012) du secteur des Flâchis qui ferait l'objet d'une demande d'autorisation de construire, avant l'entrée en vigueur du PLU révisé, pour une trentaine de logements.*

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

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

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

Scénario de population sur la base du scénario de logements proposé

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

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

Soit environ 120 logements supplémentaires à l'horizon 2035, ce qui équivaut à 5 logements en moyenne par an entre 2013 et 2035.

L'hypothèse retenue prévoit donc la possibilité d'ici 2035, d'accueillir 120 logements supplémentaires sur la commune qui se répartissent de la manière suivante :

- environ une cinquantaine de logements dans la trame urbaine déjà constituée, n'impliquant pas de nouvelles consommations d'espaces agricoles ou naturels, en précisant que quelques logements sont déjà réalisés ou en cours de réalisation depuis 2016 ;

- environ une trentaine de logements par l'aménagement du secteur 1AUh «Les Flâchis» (opération déjà engagée) qui est confirmé au PLU révisé sur 2,37 ha (0,43 ha reste en jardin suivant les Orientations d'Aménagement et de Programmation, en étant inscrit en zone 2AU au PLU révisé) ;

- environ 40 logements restants sur les autres emprises proposées au PLU révisé, avec une dizaine de logements sur le secteur de l'ancien corps de ferme de la Grande rue (près du château d'eau) confirmé en zone 1AU (0,7 ha) au PLU révisé, et 30 à 35 logements possibles à confirmer à plus long terme par modification du PLU sur deux emprises inscrites en zone 2AU (secteur du Vignet sur 1,3 ha, secteur rue de la Tannerie sur 1,3 ha) reprenant, mais en les réduisant, les secteurs 2AU figurant déjà au PLU approuvé en 2012.

Il est à signaler que les emprises des zones 2AU, si elles étaient totalement ouvertes à l'urbanisation, avant 2035, permettraient d'accueillir un nombre de logements un peu supérieur aux 120 prévus par le scénario retenu. Il est considéré que ces emprises pourraient servir à compenser la non réalisation probable de la cinquantaine de logements escomptés dans l'enveloppe urbaine déjà constituée, voire l'absence de projet d'aménagement sur le secteur 1AUh de l'ancienne ferme près du château d'eau.

Le maintien d'un usage agricole (ou de jardin sur le secteur des Flâchis) sur les emprises inscrites en zone 2AU est préconisé tant qu'une modification du PLU n'est réalisée pour les passer en zone 1AU, *limitant donc la consommation d'espaces agricoles ou naturels, au moins sur les premières années d'application du PLU révisé.*

Ce choix de scénario répond à l'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels, en réduisant de 2,1 ha (soit 25% de la superficie totale initiale) la superficie des zones à urbaniser *figurant au PLU révisé par rapport au PLU approuvé en 2012. La zone 1AUh ne compte plus que 3,07 ha contre 3,7 ha au PLU de 2012, tandis que la zone 2AUh passe de 4,6 ha (PLU 2012) à 3 ha au PLU révisé.*

Sur cette partie du département, la demande en logements reste forte et Rully qui dispose d'un bon niveau d'équipements, de commerces et de services de proximité, d'une ressource en eau adaptée, peut contribuer à l'accueil de nouveaux habitants qui permettront d'éviter un vieillissement trop rapide de sa population, tout en préservant ses caractéristiques villageoises. L'augmentation observée du nombre d'emplois sur la commune peut permettre aux actifs qui les occupent de pouvoir trouver un logement sur place, réduisant leur déplacement. Ces nouveaux habitants pourront également à l'échelle intercommunale profiter des équipements scolaires, sportifs et de loisirs, et de la proximité de pôles majeurs du territoire qu'offrent les villes de Senlis et Crépy-en-Valois (accès au train), mais aussi de la région parisienne.

En ce qui concerne, la recherche d'une diversification de l'offre en logements, notamment en encourageant la réalisation de logements locatifs, il n'est pas possible pour la collectivité publique d'obliger un propriétaire privé à réaliser ce type de logements, autrement que par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). La réalisation de logements locatifs ou d'accession sociale est encouragée sur les anciens corps de ferme à réhabiliter dans le village, ainsi que sur les opérations à venir sur les zones à urbaniser. L'opération projetée sur le secteur des Flâchis prévoit 4 logements en petit collectif et 4 terrains de moins de 300 m2 en mesure de répondre aux besoins des primo-accédants ou encore de séniors souhaitant revenir vers un logement plus adapté (moins de terrains à entretenir, coût d'entretien du logement mieux maîtrisé, etc.).

Sur chacun des secteurs à urbaniser confirmés au PLU révisé, sont définies des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU révisé) qui permettent de fixer des principes d'aménagement afin de garantir une bonne insertion au site des nouvelles constructions, répondant notamment aux attentes de l'Architecte des Bâtiments de France rencontré lors de études portant sur la révision du PLU. Les traitements paysagers demandés réduisent sensiblement l'emprise des secteurs à aménager, ce justifie des densités moyennes du bâti autour de 12 -13 logements par hectare.

2.1.2 Les réseaux divers et la défense incendie.

Les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité répondent correctement aux besoins actuels et sont en capacité de répondre aux besoins induits par le scénario de développement retenu.

Le réseau électrique présente des contraintes sur le hameau de Bray où il n'est pas prévu d'extension urbaine, si ce n'est les possiblités de création de logements dans du bâti existant et sur les rares terrains encore libres de construction inscrits en zone urbaine au PLU révisé. C'est également le cas au centre de Rully (poste les Maréchaux) qui pourra être renforcé en lien avec l'urbanisation de la zone 1AUh de l'ancien corps de ferme près du château d'eau. Le secteur des Flâchis ouvert à l'urbanisation à court terme peut facilement être desservi depuis le poste électrique de la rue Conce qui dispose d'une capacité de raccordement importante.

Le développement urbain envisagé est compatible avec la capacité d'alimentation en eau potable depuis le point de captage situé sur la commune au nord du hameau de Bray, puis le réseau utilisé pour desservir le village. Le réseau de distribution présente un rendement de 94,9%. L'eau distribuée présente une conformité microbiologique et physico-chimique de 100% (source Agence française pour la biodiversité).

Les terrains encore libres de construction dans la trame urbaine sont desservis par des canalisations de diamètre de 100 mm à 125 mm le long des rues principales (rue de Chamicy, Grande rue, rue du Vignet) et par des canalisations de 60 mm à 80 mm de diamètre (rue de Conce, rue des Bouleux, rue de la Tannerie, etc.). La zone à urbaniser (secteur des Flâchis) proposée au PLU révisé nécessite un renforcement du réseau d'alimentation en eau potable qui est en cours de négociation avec l'aménageur. Ce sera également le cas sur les secteurs inscrits en zone à urbaniser (2AU) à confirmer à plus long terme, attestant d'autant plus leur inscription de la sorte au PLU. La zone à urbaniser (ancien corps de ferme à côté du château d'eau) ne pose pas de problème d'alimentation en eau potable.

Sur le hameau de Bray qui n'est pas appelé à recevoir un développement urbain significatif, les canalisations d'eau potable ont un diamètre de 60 mm à 80 mm qui suffit aux besoins engendrés par les quelques logements possibles sur les dents creuses.

En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, le village vient d'être desservi par le réseau d'assainissement collectif avec une nouvelle station de traitement récemment mise en service en 2019, une nouvelle station collecte aussi les eaux usées

du hameau de Bray qui dispose déjà d'un réseau de collecte ; l'ancienne station n'est plus utilisée depuis avril 2019. La nouvelle station de Bray a une capacité de 200 équivalent-habitants avec un taux de charge de 60% à 70%, sachant que les dispositions du PLU révisé ne prévoient pas de développement significatif des logements. La nouvelle station de Rully a une capacité de 800 équivalents-habitants, avec un taux de charge estimé à environ 70%. Avec un nombre d'habitants possible légèrement inférieur à 1000 (environ 800 habitants à Rully et un peu moins de 200 habitants à Bray) en 2035, elle répondra aux besoins. Ces deux stations neuves répondent complètement aux normes en vigueur.

Au sujet des eaux de ruissellement, il convient d'éviter leur rejet systématique sur l'espace public et d'imposer une gestion de ces eaux sur la parcelle en cas de nouvelle construction, sauf contre-indication signalée par l'étude de zonage d'assainissement pluvial qui sera prochainement réalisée et annexée au dossier PLU révisé qui prévoit, par ailleurs, le maintien des aménagements déjà réalisés pour mieux régulier l'écoulement des eaux pluviales (en amont de Rully, le long de la ligne ferroviaire à grande vitesse) et aux abords du village (mare à préserver, rue de la Tannerie, écoulement vers le fossé place Marcel Geneste, etc.). Quelques rues de la commune disposent d'un réseau d'assainissement pluvial qui renvoie les eaux vers la Nonette.

Il est préférable de limiter l'imperméabilisation des sols sur les secteurs à enjeu d'aménagement afin de limiter les rejets systématiques vers l'aval. En conséquence, les aménagements à réaliser devront favoriser le traitement sur place des eaux de ruissellement.

La défense incendie (soit par poteaux, soit par les citernes aménagées là où les débits constatés sur les poteaux sont insuffisants) est correctement assurée sur l'ensemble des secteurs agglomérés de la commune. Le dispositif existant permet de défendre convenablement l'ensemble du village où se concentre le développement projeté et l'accueil de nouveaux logements. Dès lors, l'essentiel des futures constructions, logements, équipements et activités qui pourraient être réalisés sur la commune bénéficie d'une défense incendie suffisante.

2.1.3 Les besoins et projets en équipements.

La commune dispose d'une gamme d'équipements significative à l'échelle d'une commune rurale répondant à une bonne partie des besoins des habitants. Ils se répartissent en deux polarités distinctes, sans liaisonnement évident entre elles. Il convient de ne pas empêcher toute évolution nécessaire en lien avec le développement de la commune.

La première centralité se situe au centre du village, le long de la Grande rue. Elle se compose de la mairie, de l'école, des services à la population (maison médicale) et se prolonge vers l'église et les commerces de proximité au sud. La seconde centralité se situe en sortie nord-est de Rully ; elle accueille un terrain de football, deux salles de sports et de loisirs, deux terrains de tennis extérieurs.

Il apparaît donc intéressant d'optimiser les deux espaces publics majeurs de la commune tant dans leur fonctionnement (sécurité des piétons, ralentissement des véhicules, stationnement, etc.) que dans leur traitement urbain et paysager (rapport entre minéral et végétal, revêtement au sol) à partir d'un programme d'aménagements réalisé progressivement. Une première étude a été réalisée dans ce sens en 2018. Elle propose notamment de retravailler l'espace public allant de l'église à l'école, secteur où converge une grande partie du flux de véhicules passant par la trame urbaine. Est également étudiée l'amélioration de l'offre en stationnement à proximité de la première centralité, notamment en profitant de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUh près du château d'eau pour aménager une nouvelle aire de stationnement avec un accès piéton vers la maison médicale (voir OAP, pièce n°3 du dossier PLU révisé).

Le développement de la commune devrait surtout permettre d'éviter à terme une baisse des effectifs scolaires engendrant un risque de fermeture de classes et une sous-occupation des équipements existants. L'accueil de nouveaux arrivants permettra également d'optimiser la mise en place et la gestion de services liés au scolaire, venant habituellement répondre aux demandes des parents et aux besoins des nouveaux arrivants. La commune dispose en effet d'une école communale qui accueille aussi les enfants de la commune voisine de Raray. Les perspectives de développement démographique retenues pourrait se traduire à l'horizon 2035 par l'équivalent de 25 à 30 enfants supplémentaires qui pourraient être accueillis sans problème dans les locaux actuels.

Les ménages à la recherche d'un logement s'installent plus facilement dans les communes dotées de structure scolaire, mais également dans celles dotées d'une offre d'équipements de sports et de loisirs. Est confirmé au PLU révisé, un secteur urbain (UBp) voué aux équipements publics et à leur extension, autour du site du stade. Ainsi, les terrains limitrophes de ces équipements sportifs et de loisirs sont inscrits en UBp afin de rendre possible à terme et en fonction des besoins, le développement de ce site, tout en préservant l'usage agricole des sols tant que la commune ne porte pas de projet.

Équipements sportifs au nord-est de Rully

Est également confirmé au PLU, l'emplacement réservé n°1 (ER n°1) voué à l'extension du cimetière, au regard des besoins qui pourraient s'accentuer dans les années à venir.

2.1.4 Les besoins et projets pour les activités économiques.

Rully dispose sur son territoire d'une structure économique reposant sur l'activité agricole, sur des activités commerciales, artisanales, libérales disséminées dans la trame urbaine et des activités de services à la population (notamment une maison médicale).

Plus d'une centaine d'emplois sont offerts sur la commune et sont occupés en grande majorité par des actifs du village ou des communes aux alentours. Il s'agit de veiller au maintien du dynamisme économique de la commune qui répond à une partie des besoins des habitants, en permettant la pérennité des activités économiques existantes. Les dispositions réglementaires de la zone urbanisée (UA et UB) favorisent la mixité des activités en autorisant les constructions et l'aménagement des bâtiments existants à vocation d'activités, sous condition de rester compatible avec la vocation résidentielle de la commune. Il convient de signaler que les perspectives de développement de l'habitat sont de nature à aider au maintien, voire au développement de l'offre commerciale et de services de proximité, en ouvrant le nombre de clients potentiels de ces activités.

Commerces de proximité au centre bourg.

Maison médicale en face de la mairie et de l'école.

Il n'existe pas et n'est pas prévu au PLU révisé d'emprises vouées plus particulièrement à l'accueil d'activités économiques. Il est en effet considéré qu'aucun besoin significatif n'a été évoqué ou constaté lors des études. Les communes voisines de Barbery et Brasseuse, ou encore la ville voisine de Senlis, disposent de zones spécifiquement vouées à l'accueil d'activités économiques industrielles, artisanales ou de bureaux. Dans un souci de modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines, il convient de privilégier le remplissage de ces zones avant d'envisager la délimitation de nouvelles zones à l'échelle de l'intercommunalité.

Malgré son caractère périurbain, l'activité agricole reste bien présente sur la commune avec neuf exploitations professionnelles (6 à Rully, 3 à Bray) en activité déclarant leur siège sur la commune. L'une d'elle a notamment délocalisé une partie de son matériel, entre Rully et Bray avec la construction d'un nouveau bâtiment. Le projet communal a par ailleurs identifié près de 1 400ha en zone agricole, confirmant le poids de cette activité économique sur le village.

La valorisation du bâti existant qui n'est plus utile à l'activité agricole est un enjeu important, en particulier si la totalité ou une partie des bâtiments libérés et imbriqués dans les secteurs habités de la commune, serait voué à recevoir un nouvel usage ou de nouvelles activités. Le projet communal autorise donc ces possibilités de mutation qui répondent aux objectifs du développement durable en privilégiant le réemploi de bâtiments dans les secteurs déjà urbanisés, tout en prenant en compte le besoin de gérer correctement la question de leur accès, de la circulation, du bruit, de la poussière, etc., qui pourraient être engendrés afin de ne pas perturber le bon fonctionnement du village. Est donc proposé sur les corps de ferme en activité, un secteur UAf qui permet de définir des règles de gabarit, d'implantation ou d'aspect des bâtiments, adaptées aux besoins de l'activité agricole existante, tout en autorisant une mutation possible vers un autre usage des bâtiments ou parties de bâtiments qui ne seraient plus utilisés par l'activité agricole. À titre d'exemple, c'est le cas récent d'une partie du corps de ferme située à l'angle de la Grande rue et de la rue de Conce qui fait l'objet d'une réhabilitation vers du logement.

La délimitation des secteurs constructibles tient compte des exploitations agricoles, afin de ne pas perturber les besoins éventuels de création, de développement et de diversification des activités liées à l'exploitation agricole des sols. Ainsi, dès que cela est possible, les emprises de corps de ferme déjà aménagés sont au contact d'emprise inscrite en zone agricole au PLU révisé, ce qui rend possible l'implantation de bâtiments ou d'installations qui seraient liés et nécessaires à l'activité agricole, dans la continuité de la partie ancienne de la ferme inscrite en zone UA.

Les orientations économiques du projet communal visent également à favoriser le développement touristique. En effet, la présence de plusieurs monuments historiques classés ou inscrits, du site d'intérêt patrimonial de l'ancien prieuré de Bray, d'un petit patrimoine local, et de sites naturels à valoriser (vallée de l'Aunette, chaussée Brunehaut, etc.), ainsi que la proximité de sites d'intérêt touristique (tour de Montépilloy, ville de Senlis, village de Raray) ou de loisirs (golf de Raray), conduit à ce que la commune ait une capacité à développer l'offre en hébergement touristique (il existe déjà des chambres d'hôtes) et en activités touristiques diverses. Les dispositions réglementaires proposées au PLU révisé vont dans ce sens, ce pourrait notamment être le cas sur les corps de ferme dans le cadre de la diversification de l'activité agricole.

2.2 Les objectifs qualitatifs

L'approche quantitative précédente et les objectifs chiffrés avancés sont à confronter aux considérations et aux exigences qualitatives de l'aménagement et du développement de la commune au sein de l'intercommunalité. Ceci concerne l'ensemble du territoire communal : le tissu bâti existant, le secteur agricole et les milieux naturels.

Cette double perspective qui constitue le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a permis de déterminer le plan de découpage en zones et le règlement, dans le but d'éviter les incidences significatives de la mise en oeuvre du projet sur l'environnement.

2.2.1 A l'échelle du territoire communal.

(voir pièce 2b (le P.A.D.D.) planche de la traduction graphique des orientations d'aménagement proposées).

Le territoire communal de Rully de 1 555 ha s'inscrit dans l'entité géographique du Valois Multien, caractérisé par sa forte identité agricole et forestière, et par la sous-entité paysagère de la Vallée de l'Aunette au Sud.

Sur la commune, le paysage reste largement dominé par l'espace agricole de champs ouverts qui a ici la particularité d'être traversée par l'amont de la vallée de l'Aunette soulignée par sa trame arborée entre Rully et Bray. Au nord, à l'horizon, le massif boisé du mont Pagnotte constitue un repère visuel fort tandis qu'au sud la cuesta séparant le plateau du Valois nord au plateau sud, sur les communes voisines de Fresnoy-le-Luat et de Montepilloy tient un rôle similaire. À l'extrémité nord-est de la commune, la massif boisé du mont Cornon constitue également un repère visuel fort dans ce paysage largement ouvert caractérisé par la grande culture.

Rully s'inscrit dans ce grand paysage en suivant les caractéristiques mises en évidence sur le Valois Multien aux paysages largement ouverts et cadré par le massif boisé de la forêt d'Halatte, au nord. Le projet d'aménagement et de développement durables proposé vise à gérer les contraintes liées au site tout en valorisant la qualité des paysages et du patrimoine bâti. Chaque entité paysagère fait l'objet de dispositions qui lui sont propres.

Le territoire de Rully peut être divisé en deux parties bien distinctes :

• **La partie centrale du territoire communal offre un paysage semi fermé par le linéaire végétal qui souligne la vallée de l'Aunette et se poursuit à l'est par la trame urbaine de Rully.** Ces boisements viennent ponctuer le paysage ouvert du plateau agricole du Valois.

Ce secteur n'est pas identifié comme présentant un intérêt écologique majeur mais il est support à une continuité au titre de l'eau par la présence de zones humides effectives identifiées au SAGE de la vallée de la Nonette. La vallée de la Nonette abrite un patrimoine riche et diversifié et des motifs paysagers variés alternant entre marais, surfaces en herbe et biosements humides.

Le classement des zones humides en secteur Nhu au plan permettra de protéger et de valoriser ces milieux selon les prescriptions du SAGE de la Nonette, permettant une bonne gestion de ces milieux naturels sensibles. Pour faciliter l'entretien ou l'évolution de l'usage des sols adaptée aux milieux, les espaces boisés situés dans la zone humide avérée n'ont donc pas été classés au plan. En revanche, les boisements du rebord de la vallée ainsi que ceux de la vallée sèche (vallée au Gué), se trouvant en dehors des zones humides avérées, sont identifiés en tant qu'espace boisé classé au titre de l'article L130-1 (article L113-1 et suivant depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme, en raison de leur rôle significatif dans la lecture du grand paysage. Cette disposition garantit leur pérennité, sans empêcher les coupes, abattages et leur entretien régulier.

Depuis le sud du territoire, vue générale sur le village et la vallée de l'Aunette dans un paysage ouvert de grandes cultures.

Vue rapprochée sur la vallée de l'Aunette et son rebord arboré.

Le secteur Nhu, dans lequel ne sont autorisés que les aménagements nécessaires à une bonne gestion des milieux humides, suivant les prescriptions du SAGE, englobe l'essentiel des surfaces en herbes présentes sur le territoire communal (principalement aux abords de Bray). Ces surfaces contribuent à la diversité du paysage, à Rully, largement dominé par les terres cultivées.

Surface en herbe au sud du hameau de Bray.

La partie du mont Cornon effleurant le territoire communal à son extrémité nord-est présente également un paysage semi-fermé par les boisements. Ce massif boisé présente un intérêt écologique signalé par son inscription en ZNIEFF de type 1. Cet ensemble boisé est éloigné de plusieurs km du village et est peu ressenti depuis les espaces bâtis en raison de la coupure provoquée par ligne ferroviaire à grande vitesse.

Le projet communal prévoit des mesures de préservation de cet espace au regard de ses sensibilités environnementales et paysagères. La gestion de la lisière forestière est sensible. Elle correspond à des terres cultivées. Le périmètre de ZNIEFF reste suffisamment éloigné des secteurs constructibles pour que la biodiversité observée puisse perdurer.

Une partie de ce massig abrite une ancienne carrière. Le projet communal vise à restituer cet espace selon les modalités de remise en état du site, définit par l'arrêté préfectoral. Identifié en zone naturelle (N) au PLU révisé, cet espace n'a plus vocation à accueillir ce type d'activités, tenant compte ainsi des sensibilités environnementales identifiées.

• **Le plateau** qui occupe principalement toute la partie du territoire communal, englobant la trame urbaine du village, est largement occupé par l'activité agricole de grande culture. Les fonds de jardins des propriétés bâties viennent souligner les abords du secteur urbanisé. Cet espace est très peu planté, à l'exception de quelques bosquets, haies et plantations, notamment sur le talus de l'emprise de la ligne ferroviaire.

Depuis les différentes voies (RD1324, RD100, RD113, RD582) qui traversent cet espace d'ouest en est ou du nord au sud, des vues lointaines sur les secteurs urbanisés peuvent être observées. Cela pose la question du traitement des franges urbaines et du maintien des coupures naturelles entre Rully et Bray. En effet, sur cette partie du territoire, le relief est très peu marqué et les espaces plantés peu nombreux, à l'exception

Au nord du village, plateau au paysage largement ouvert de grandes cultures.

de la trame aborée le long de la vallée de l'Aunette et des quelques arbres plantés aux abords du village, qui viennent cadrer ce paysage particulièrement ouvert. Toute construction en entrée ou en frange de village est donc particulièrement visible depuis le plateau agricole.

Les perspectives communales visent d'une part à préserver les éléments plantés qui ponctuent l'espace agricole ouvert, d'autre part à éviter l'étirement de la trame urbaine venant empiéter sur les espaces naturels à forte sensibilité environnementale ou perturber les espaces agricoles tournés principalement vers la grande culture.

L'espace de plateau se compose de fines parcelles en lamelle et de quelques grandes pièces, pour la plupart remembrées, utilisées pour la grande culture (céréales, betteraves, etc.). De manière à assurer le bon fonctionnement des exploitations agricoles qui participent à la richesse économique de la commune, il est délimité une zone agricole où les seules nouvelles constructions admises sont celles liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, et celles permettant le fonctionnement des équipements d'infrastructure. La zone agricole s'étend sur la majeure partie du territoire communal en jouxtant les espaces boisés identifiés en zone naturelle au plan. Le maintien d'une agriculture performante et respectueuse des paysages est préconisé. Les dispositions réglementaires demandent un traitement paysager adapté venant accompagner toute construction ou installation réalisée aux champs et nécessaires à l'activité agricole.

Le secteur urbanisé de Rully marque l'articulation entre ces deux grandes entités paysagères. Cet espace présente un paysage semi-ouvert. En effet, il se caractérise par la présence de jardins qui occupent l'arrière des propriétés bâties. La ligne bâtie reste relativement discrète et peu épaisse, le château d'eau constitue un repère visuel fort. Les enjeux d'aménagement portent ici sur la préservation des séquences paysagères diversifiées où alternent champs cultivés et trame végétale attachée aux emprises urbanisées ou aménagées (stade par exemple). Les orientations du projet communal ne remettent pas en cause ces caractéristiques du territoire communal.

Là où demeurent des jardins profonds qui tiennent un rôle majeur dans la transition entre ce qui est urbanisé et ce qui est voué à l'activité agricole de grande culture, un secteur naturel de jardins (Nj) est délimité au PLU, se distinguant en cela des dispositions du PLU avant révision qui avaient identifié ici une trame de jardin à préserver (ancien article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) mais classée en zone agricole au plan. Les secteurs Nj sont importants en frange nord du village Rully (secteur de Chamicy), de part et d'autre de la rue de Chamicy ou encore en entrée sud du village (axe le plus emprunté) où une zone naturelle est délimitée jusqu'à l'emprise qui accueille la nouvelle station d'épuration (le long de la RD113).

Le classement en zone naturelle permet d'éviter toute nouvelle construction venant altérer les points de vue proches sur le village. Les emprises inscrites en zone à urbaniser (AU) au PLU, situées sur les marges de la trame urbaine, devront faire l'objet d'un traitement paysager conséquent (notamment le secteur des Flâchis, le secteur du Vignet et le secteur de la rue de la Tannerie) imposé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, suivant les attentes de l'Architecte des Bâtiments de France rencontré à cet effet. Ce traitement aura à terme pour finalité de constituer un pourtour végétal à la trame urbaine de Rully aujourd'hui posée sur le plateau agricole dans un paysage largement ouvert.

Le secteur urbanisé du hameau de Bray est moins visible dans le grand paysage, du fait qu'il est légèrement encaissé, dans la vallée creusée par l'Aunette. Entre les zones humides du fond de vallée et les périmètres de protection du point de captage de l'eau potable, inscrits en zone naturelle au plan révisé, il n'est pas prévu d'étirement de la trame urbaine, ce qui garantit une bonne insertion au site naturel.

1) La préservation des boisements :

Le projet communal prévoit des mesures de préservation de ces espaces au regard de leurs sensibilités environnementales et paysagères. La gestion de la lisière forestière du mont Cornon est sensible. Elle correspond à des terres cultivées. La zone naturelle (N) délimitée au PLU vient principalement se caler sur la limite de la ZNIEFF englobant la totalité des parcelles boisées.

Dans la zone naturelle, l'ensemble des espaces boisés figure en espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 (article L113-1 et suivants depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme, ce qui oblige à obtenir une déclaration avant toute intervention sur les boisements, permettant ainsi de vérifier la gestion durable des bois et de pérenniser ces derniers. Les rares bosquets ponctuant la plaine agricole et d'une emprise de moins de 4 ha figurent eux aussi en espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 (article L113-1 et suivants depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme, afin d'assurer leur pérennité. Cette mesure permet ainsi de garantir le maintien des niches écologiques à travers l'espace agricole (en espace refuge pour la faune par exemple). Cette disposition n'a pas été retenue sur l'emprise du domaine ferroviaire afin de ne pas gêner le bon fonctionnement de l'infrastructure de transport dans le temps.

Dans la zone naturelle, le PLU autorise l'extension ou la modification d'abris pour animaux liés à un pâturage, dans la mesure où leur dimension est limitée à 50 m2 d'emprise au sol et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum, en les limitant à deux par unité foncière. De même, sur un unité foncière comptant déjà une habitation, il est autorisé un seul abri de jardin limité à 12 mètres carrés d'emprise au sol dans la mesure où son implantation tient compte de la fragilité des milieux naturels et son traitement d'aspect extérieur respecte les milieux environnants (bois plus particulièrement).

Les micro-éléments de paysage dans l'espace de jardins en limite du village sont également à préserver au titre de l'article L.123-1-5 (article L151-19 ou article L151-23 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme au regard de leur rôle paysager. A ce titre le PLU vise à protéger la trame arborée de chacun des deux grands parcs situés à chaque extrémité de la rue du chemin neuf (frange ouest du village).

2) Une extension urbaine limitée et le maintien des coupures naturelles :

Les secteurs bâtis anciens de Rully sont restés relativement compacts, suivant initialement une organisation sud-nord le long de la rue des Bouleux, de la Grande rue et de la rue du Vignet. Plus récemment, la trame urbaine s'est étirée le long de la rue de Chamicy pour former aujourd'hui un continuum bâti jusqu'à la ferme de Chamicy, et s'est étirée le long de la rue de Conce et de la rue de la Tannerie. Quelques opérations d'ensemble notamment à l'est de la rue du Vignet donnent de l'épaisseur au village.

À Bray, la trame urbaine est restée plus compacte, même si dernièrement, est noté un étirement au nord-est. Le site de l'ancien prieuré reste légèrement à l'écart du hameau, justifiant son inscription en zone naturelle (secteur Na) au plan révisé comme c'est déjà le cas au PLU de 2012.

Sur le reste du territoire, il n'est pas constaté de constructions isolées, si ce n'est le hangar agricole récemment réalisé entre Rully et Bray.

Le projet communal opte prioritairement pour limiter le développement de l'urbanisation au-delà des derniers terrains construits au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé. Est confirmée l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU au sud-est de Rully (secteur des Flâchis) sur laquelle une étude d'aménagement est lançée en prenant le chemin des Flâchis comme limite nette de l'urbanisation. Ce secteur vient donner de l'épaisseur à la trame urbaine de Rully, entre l'entrée de bourg par la RD100 (côté sud, rue des Bouleux) et la rue de Conce (entrée de village sud-est). Un accompagnement paysager important est prévu dans le projet engagé, afin de faciliter l'insertion au site de ces nouvelles constructions.

La zone 1AU située le long de la rue du Château d'eau est également confirmée au PLU révisé, sachant ici que cette emprise peut clairement être considérée comme faisant déjà partie de la trame urbaine du village. En effet, il s'agit ici d'un parc et de jardins de propriétés bâties, clos de mur, et bordés par des bâtiments agricoles. L'aménagement a des fins urbaines va pleinement dans le sens de l'optimisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine déjà constituée de la commune afin de modérer la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Il est, par ailleurs, proposé deux zones à urbaniser (2AU) à confirmer à plus long terme, en fonction notamment de l'aménagement des zones 1AU et de la réalisation des logements estimés dans les zones urbaines du PLU. Même s'ils empiètent sur des espaces actuellement utilisés à des fins agricoles, ces secteurs (le Vignet et rue de la Tannerie) déjà prévus au PLU approuvé en 2012 sur des emprises plus étendues, viennent en continuité de l'enveloppe urbaine du village. Le secteur du Vignet permettrait de créer une nouvelle voie entre la rue du Vignet et la rue de Conce en mesure de soulager le trafic concentré dans le centre du village. Le secteur rue de la Tannerie permettrait d'officialiser le statut de rue du chemin du Château d'eau, là encore pour soulager la circulation aux abords de l'école et de la mairie.

Cette politique misant essentiellement sur le renouvellement urbain et la densification du tissu bâti existant répond pleinement aux objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines.

Le prolongement de l'urbanisation de part et d'autre des voies départementales (RD100, RD113 et RD582) et des voies communales n'est pas souhaitable car cela empiéterait sur les terres de cultures à fort rendement et poserait le problème de l'allongement des réseaux voir de leur renforcement. Ce choix irait aussi dans le sens de l'allongement des distances par rapport aux équipements du centre (pôle mairie-école) pour les habitants de ces nouveaux secteurs alors qu'un renforcement du développement urbain autour de la centralité (secteur 1AUh du Château d'eau) ou à proximité de celle-ci (secteur 1AUh les Flâchis) peut conforter et renforcer les équipements et services qui s'y trouvent.

L'inscription en zone naturelle habitée (Na avec possibilité d'extension limitée) du site du Prieuré de Bray, considéré comme un écart par rapport à la trame urbaine du hameau, vise à gérer correctement cet espace bâti situé au contact de secteurs à forte sensibilité écologique (zones humides) et présentant un fort intérêt patrimonial. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU révisé) sont définies au regard du projet d'aménagement du domaine qui a été présenté à la commune, en cours d'études. Ces orientations veillent à trouver le bon compromis entre l'aménagement des bâtiments, voire leur extension limitée, et la prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers rappelés par l'Architecte des Bâtiments de France rencontré.

En frange des secteurs urbanisés, le maintien en caractère non constructible (en dehors des constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole en zone A), des terrains situés de part et d'autre des axes de communication veille également à garantir une bonne transition naturelle entre le village et l'espace agricole.

De plus, le projet prévoit une urbanisation limitée sur les marges des trames déjà bâties à travers le secteur Nj liés aux jardins des propriétés. L'implantation des constructions futures dans la trame du bourg est également limitée à 25 mètres (zone UA et zone UB) de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique principale qui dessert le terrain : cette disposition réglementaire permettra de préserver les fonds de jardins assurant la transition entre la trame bâtie et les espaces agricoles ou naturels.

3) La gestion des risques et autres contraintes :

Une partie du périmètre aggloméré du village est concernée par des risques ou contraintes. En effet, on note un risque très fort de coulée de boue au nord du village.

Compte tenu de la pente relativement faible sur l'ensemble du territoire, il n'a pas été observé à ce jour (éléments de mémoire d'homme) de coulées de boues importantes dans le village et à ses abords.

Les orientations du projet communal en tiennent compte en contenant le développement du village. Le projet communal prévoit également des aménagements et les entretiens nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement vers l'aval notamment celles arrivant du nord vers le sud et la vallée de l'Aunette, en veillant à la compatibilité avec le SDAGE et le SAGE.

Le village et le hameau sont, par ailleurs concernées, par des risques de remontée de nappes pris en compte par la réglementation du PLU révisé qui interdit toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide sanitaire) et oblige au maintien d'au moins 35% (zone UA), au moins 40 % (zone UB) et jusqu'au moins 50% en zone à urbaniser d'emprise restant non imperméabilisée sur un terrain construit.

En conséquence, une attention particulière sera portée à l'aménagement des secteurs, soumis à des aléas de risques naturels, en mettant en place des dispositifs permettant de gérer sur place les eaux de ruissellement et en évitant une trop forte imperméabilisation des sols (voir orientation d'aménagement et de programmation et règlement).

Les choix du projet communal tiennent, par ailleurs, compte des contraintes sonores liées à la ligne ferroviaire à grande vitesse en évitant la poursuite d'un développement urbain se rapprochant des périmètres concernés par des nuisances acoustiques, source de risques en termes de gêne sonore au quotidien.

4) La valorisation des lieux de promenade :

Le territoire communal dispose de plusieurs chemins ruraux et d'exploitation. Il n'existe pas de chemin de Grande Randonnée, ni de circuits de randonnée du PNR ou de la Communauté de Communes passant par Rully. Trois cheminements constituent cependant des itinéraires pédestres remarquables : la chaussée Brunehaut, située au nord de Bray, en limite avec les communes voisines de Brasseuse et Raray ; le chemin communal longeant l'Aunette entre le prieuré de Bray et Rully ; le chemin de tour de village depuis le secteur des Flâchis jusqu'à la ferme de Chamicy en passant par les équipements de sports et de loisirs.

Ces cheminements constituent autant de lieux de promenade à mettre en valeur à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale pour contribuer à accentuer la qualité du cadre de vie. Le réseau de cheminements piétons pourrait ainsi être davantage mis en valeur entre les différentes entités paysagères de la commune, notamment entre les deux entités agglomérés.

Les orientations du P.A.D.D. visent à prévoir des cheminements doux entre les secteurs nouvellement urbanisés et les polarités existantes. Cette disposition est traduite dans le schéma des OAP. Le but est de constituer des lieux fonctionnels afin d'assurer des trajets sécurisés (notamment pour les enfants) pour les déplacements vers les équipements, les commerces et les services.

Vers l'espace agricole, les chemins sont également empruntés pour se rendre sur les lieux cultivés, les aménagements qui pourront être entrepris ne devront pas limiter l'accès aux engins nécessaires à l'activité agricole, en veillant au maintien des chemins dans un bon état.

2.2.2 A l'échelle du secteur aggloméré.

1) L'analyse des possibilités de densification et de mutation de la trame bâtie

L'objectif principal est d'autoriser un développement maîtrisé de la commune améliorant son fonctionnement tout en tenant compte des sensibilités des milieux naturels et agricoles, et du patrimoine de qualité dans lequel il s'inscrit.

Ces dernières années, l'urbanisation s'est fait au gré des opportunités foncières par remplissage des terrains libres de construction ou par mutation/transformation du bâti existant, situés en zones urbaines du POS puis du PLU approuvé en juillet 2012, directement desservis par les voies et suffisamment équipés par les réseaux qui traversent les principaux secteurs agglomérés. Cela n'est pas sans poser des problèmes en termes d'accès et de stationnement dès lors qu'il n'est pas possible de stationner les véhicules sur l'emprise de la propriété.

Au regard des disponibilités foncières existantes dans la zone urbaine, notamment dans les grandes propriétés, le nombre de logements réalisés ces dernières années est très faible (8 résidences principales entre 2007 et 2015), mettant en évidence des choix qui relèvent d'initiatives privées et une forte rétention foncière dont le projet communal du PLU révisé doit tenir compte.

Dans le cadre de la révision du PLU, a été analysée la capacité d'accueil de nouveaux logements au sein des différents périmètres construits de la commune, en tenant compte pour chacun d'eux de leur spécificité, de leur localisation par rapport aux polarités de la commune et des sensibilités environnementales qui les touchent (notamment la présence de zone humide et de périmètres de protection du captage de l'eau potable sur le hameau de Bray). Cette analyse nous amène à prendre en considération le potentiel foncier issu des «dents creuses», c'est à dire les parcelles non bâties au sein de l'espace urbanisé et suffisamment desservies par les réseaux et les équipements (ce potentiel intègre notamment des jardins qui seraient détachés d'une unité foncière existante pour former une nouvelle unité foncière constructible), le potentiel foncier issu d'une éventuelle division des grandes propriétés bâties et de la transformation du bâti ancien de la commune, ainsi que le potentiel de logements issu de la transformation des logements vacants et des résidences secondaires en résidences principales.

Dans la trame bâtie de Rully et de Bray, on recense une vingtaine d'emprises pouvant être considérées comme des dents creuses, le plus souvent à la suite d'un

détachement d'une partie (correspondant pour la majorité à des jardins arborés ou des parcs déjà constructibles au POS et au PLU précédents) d'unité foncière déjà construite accentuant donc le risque de rétention foncière, permettant au total l'accueil éventuel d'une douzaine de logements après application d'un coefficient de rétention.

Les grandes propriétés bâties existantes à Rully (souvent des anciens corps de ferme ou des corps de ferme encore en activité) offrent une capacité d'accueil de nouveaux logements dans les parcs ou jardins, ou par transformation du patrimoine bâti. On recense ainsi quelques grandes propriétés déjà constructibles aux documents d'urbanisme précédents qui permettent d'estimer à une trentaine, le potentiel de logements par mutation du bâti existant (un projet d'une dizaine de logements sur le site du Prieuré de Bray a déjà été porté à la connaissance de la commune). Les possibilités de divisions de ces propriétés restent en effet très incertaines puisque la décision revient aux propriétaires souvent fortunés qui n'envisagent pas ce type d'évolution de leur bien, ou encore à des exploitants agricoles dont l'activité peut encore être pérenne au-delà de l'échéance du PLU révisé (2035).

En 2015, le nombre de résidences secondaires et des logements vacants s'élève à 42 unités et est en augmentation (une dizaine de plus qu'en 2007). À horizon 2035, on peut estimer qu'une petite dizaine de logements du parc vacant et des résidences secondaires soit réinjecté dans le parc de résidences principales.

Au regard de ces analyses, on peut donc estimer un potentiel d'environ une cinquantaine de logements au sein des secteurs agglomérés, après pondération liée à la rétention foncière. En effet, le projet communal mise dans un premier temps sur ce potentiel existant dans la trame bâtie tout en intégrant le projet d'habitat engagé sur le secteur des Flâchis (une trentaine de nouveaux logements à l'étude) sur un secteur figurant déjà en zone à urbaniser (1AU) au PLU approuvé en 2012.

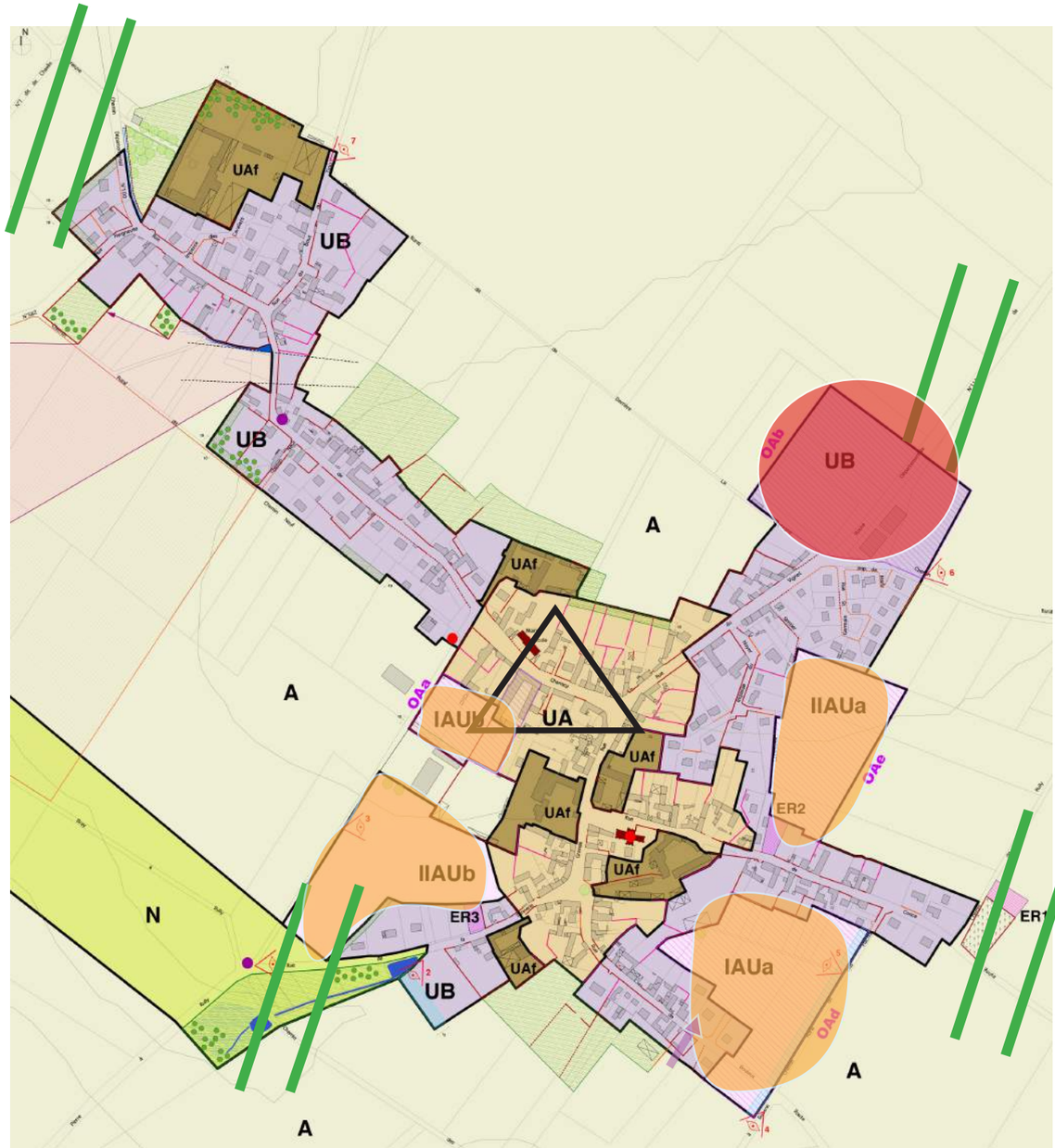
2) Le scénario d'extension de l'urbanisation

Suivant les objectifs chiffrés retenus optant pour relancer le développement de la commune à l'horizon 2035, sur la base d'environ 120 logements supplémentaires (entre 2015 et 2035) en mesure d'accueillir environ 250 habitants y compris les besoins liés au desserrement des ménages, compte tenu des disponibilités dans la trame urbaine existante (une cinquantaine de logements), **ce scénario implique l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs en mesure d'accueillir au total 70 logements.**

Rully a à ce jour connu des formes d'extension urbaine de type pavillonnaire, plutôt limité en superficie (plusieurs petits secteurs concernées qu'une ou deux grosses opérations de plusieurs dizaines de construction de ce type) garantissant le maintien d'une trame urbaine à l'architecture vernaculaire riche.

Au regard de l'organisation linéaire de la commune et de sa situation de plateau limitant les contraintes de développement par rapport au relief et aux sensibilités

Sites de développement retenus par le projet communal (sur la base des options déjà retenues au PLU de 2012) :



Site identifié participant à la création de nouveaux logements dans le cadre d'une réflexion d'ensemble

Corps de ferme en activité offrant à terme un potentiel de transformation en logements

Espace dédié aux équipements publics de sports et loisirs à conforter

Centralité confirmée à conforter

Principe de coupure urbaine maintenue

Approche qualitative

environnementales, différentes possibilités d'ouverture à l'urbanisation au sein de la trame bâtie de la commune, ont été mises en évidence. La municipalité a souhaité rester au plus proche des secteurs figurant déjà dans le PLU approuvé en 2012 qui sont considérés comme suivant une logique de développement cohérente tout en permettant d'éviter de remettre en cause des possibilités d'aménagement à court ou à plus long terme, déjà affichées. A notamment été écarté dès le départ le fait de proposer une nouvelle zone à urbaniser sur le hameau de Bray où est privilégié la réalisation de logements uniquement par transformation du bâti existant et par remplissage des quelques dents creuses. Les sensibilités environnementales, patrimoniales et l'éloignement des principaux équipements et services situés à Rully justifient ce choix.

Dans le **cadre de la révision du PLU, la réflexion a donc principalement porté sur l'optimisation du foncier mobilisé au PLU de 2012** pour répondre aux objectifs chiffrés du projet communal retenu à l'horizon 2035. Ainsi, chacun des 4 secteurs délimités en zone à urbaniser a été réinterrogé au regard de son articulation avec la centralité du bourg, de son accessibilité, de son incidence sur le paysage, sur l'activité agricole et la consommation d'espaces. Il n'a pas paru utile de rechercher de nouveaux secteurs pouvant être proposés à l'urbanisation, dans le but de ne pas étirer la trame urbaine au-delà des derniers terrains déjà urbanisés le long des voies existantes suffisamment équipées par les réseaux. Le projet communal évite même cette possibilité en créant des zones naturelles (N ou Nj de jardins). En outre, là où l'espace agricole est très nettement présent en reposant sur des ilôts fonciers de grande dimension venant au contact de la zone urbaine (notamment entre la rue de Chamicy et le chemin rural dit Derrière de la Bretagne ou encore à l'ouest du chemin neuf), a été privilégié le maintien de l'activité agricole (ici très fonctionnelle et pouvant donner directement sur des corps de ferme en activité) faisant que la recherche de poches urbanisables a donc été écartée.

• Le **secteur des Flâchis** (inscrit en zone 1AUh au PLU de 2012) qui fait l'objet d'une opération d'habitat à l'étude (un projet d'aménagement a été présenté et validé par la commune courant 2018) pour une trentaine de logements sur 2,37 ha, est confirmé pour recevoir une partie des 70 logements envisagés. La partie du secteur restant non aménagée (blocage foncier sur 0,43 ha) correspond à du jardin attenant à des propriétés déjà bâties. Elle est inscrite en zone à urbaniser à plus long terme (2AU) après modification du PLU si des besoins sont estimés d'ici 2035. Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier), cette emprise est identifiée comme jardin privé à conserver dans l'immédiat. L'urbanisation de ce secteur vient combler un espace relativement enclavé pour l'activité agricole, entre la rue des Bouleux et la rue de Conce au sud-est du périmètre urbanisé. Le chemin rural dit des Flâchis qui borde ce secteur sur sa frange est au contact de l'espace agricole de grandes cultures, a l'avantage de donner une limite claire à l'urbanisation du bourg qui sera d'autant plus marquée que ce chemin restera traité de la sorte (pas de voie à la circulation publique, excepté dans sa partie nord jusqu'à la rue de Conce) et, côté zone aménagée, sera bordé d'une trame végétale dense (environ 8 mètres) qui formera un pourtour paysager assurant une bonne insertion dans le grand paysage des constructions à venir.

Accès vers le secteur des Flâchis depuis la rue de Conce.

Depuis le chemin des Flâchis (côté sud), vue sur le secteur des Flâchis confirmé en zone 1AUh.

La desserte de ce secteur se fera principalement depuis la rue des Bouleux où une emprise est déjà prévue à cet effet, entre les deux premières habitations implantées côté nord-est de la rue. Un accès secondaire depuis la rue de Conce au nord est possible (sur une partie du chemin des Flâchis) évitant un renvoi de la totalité des flux de circulation sur la rue des Bouleux et l'entrée de village sud. Le chemin existant à l'intérieur de la zone pourra être aménagé pour recevoir une voie de desserte des constructions en conservant une possibilité de maillage à plus long terme jusqu'au corps de ferme aujourd'hui en activité, près de l'église, mais qui offre à moyen et long terme un potentiel de mutation à ne pas écarter.

Une trentaine de logements est prévu sur l'aménagement de ce secteur 1AUh, suivant les attentes de l'Architecte des Bâtiments de France, soucieux d'une bonne insertion paysagère et du respect des gabarits de construction par rapport à l'environnement bâti. Quelques logements un peu plus dense pourront être réalisés dans la partie centrale de l'opération, afin de contribuer à la diversification de l'offre en logements sur le secteur et sur l'ensemble de la commune.

• Le **secteur du corps de ferme de la Grande rue (partie rue du Château d'Eau)**, également inscrit en secteur 1AU au PLU de 2012 est également confirmé au PLU révisé, sur 0,7 ha. Il pourra accueillir une dizaine de logements sur les 70 logements à réaliser sur des zones AU. Il s'agit ici d'un vaste jardin d'une propriété bâtie donnant sur la Grande rue, se prolongeant sur l'arrière de la propriété bâtie faisant face à la mairie dans laquelle a été aménagée la maison médicale. Ce secteur est clos de mur en pierres sur la rue du Château d'Eau par laquelle s'effectue sa desserte. Il peut déjà être considéré comme faisant partie de l'enveloppe déjà urbanisée de la commune, il n'est pas utilisé à des agricoles et est entouré de terrains construits (dont du bâti agricole). Un renforcement des réseaux est à prévoir en lien avec les constructions qui y seraient réalisées.

Depuis la rue du Château d'eau, le secteur confirmé en zone 1AUh n'est pas visible puisque clos d'un haut mur en pierres.

L'intérêt de ce secteur est sa proximité immédiate avec la centralité du village (école, mairie, maison médicale) qu'il vient renforcer en offrant la possibilité de quelques nouveaux logements. Les OAP (voir pièce n°3 du dossier PLU) proposent d'ailleurs de réaliser un maillage pour les piétons depuis ce secteur vers la Grande rue et la mairie/école par la cour de la maison médicale. Un nouvelle offre en stationnement est également prévue dans l'aménagement de ce secteur avec un accès depuis la rue du Château d'Eau, afin de répondre aux besoins sur cette centralité principale de la commune.

Vue de l'intérieur de l'emprise, actuellement occupée par un espace en herbe.

Là encore, une attention particulière sera portée au traitement urbain et architectural des aménagements, en veillant à respecter la forme urbaine environnementante, en préservant autant que possible le mur en pierres constituant la clôture le long de la rue du Château d'Eau et en renforçant la frange végétale côté du bâtiment agricole.

Ces deux zones 1AUh confimées au PLU révisé pour une superficie totale de 3 ha rendent possible l'accueil d'environ 40 logements. Il convient donc de proposer d'autres zones à l'urbanisation pour être en mesure de satisfaire l'objectif chiffré de 70 logements à réaliser en dehors des zones déjà urbanisées. Compte tenu de la volonté municipale de lisser dans le temps (entre 2020 et 2035), l'apport de population nouvelle, des zones à urbaniser (2AU) à plus long terme sont délimitées sur la base de celles figurant au PLU approuvé en 2012. Il conviendra à la commune de procéder à une modification du PLU pour ouvrir ces zones à l'urbanisation, procédure justifiée si les zones 1AUh sont urbanisées sans pour autant que les objectifs chiffrés totaux du projet communal soient atteints, ou encore s'il est finalement constaté des blocages fonciers sur les zones 1AUh empêchant la réalisation des logements envisagés. Dans l'hypothèse où l'urbanisation des zones 1AUh et la réalisation de logements dans les zones urbaines permettraient de satisfaire dans leur globalité les objectifs chiffrés inscrits au PADD (notamment s'il était constaté la création de logements dans plusieurs des corps de ferme du village ou du hameau qui seraient libérés de leur usage agricole), les emprises en zone 2AU n'auraient pas à être ouvertes à l'urbanisation permettant de conserver leur usage agricole (il est rappelé que neuf ans après l'approbation du PLU révisé, une zone AU bloquée perd son

caractère urbanisable si elle n'est pas transformée en zone 1AU ou ne fait pas l'objet d'acquisition foncière par la collectivité publique).

• Est confirmé au PLU révisé, **le secteur du Vignet** sur une emprise néanmoins réduite par rapport au PLU approuvé en 2012. En effet, 2 ha sont proposés au PLU de 2012 qui sont réduits à 1,3 ha au PLU révisé en calant la limite de la zone au droit des parcelles construites les plus au sud-est de l'opération de la rue Saint-Germain. Le découpage ajusté permet ainsi de faciliter l'usage agricole restant sur les parties des parcelles concernées par la zone AU, mais demeurant en zone agricole (A), en évitant un décroché de parcellaire.

Depuis la rue de Conce, le secteur confirmé en zone 2AUh sur une emprise réduite par rapport au PLU de 2012.

Sente piétonne entre l'impasse du Noyer et la rue du Vignet.

Accès vers le secteur du Vignet depuis la rue de Conce.

L'aménagement de ce secteur (voir les OAP, pièce n°3 du dossier PLU) viendra donner une frange paysagère à cette partie de la trame ouverte, largement ouverte sur l'espace agricole de grandes cultures. Il est possible ici de réaliser un maillage routier entre l'impasse du Noyer, où lors de la réalisation de l'opération d'habitat avait été anticipé un prolongement vers l'est, et la rue de Conce au sud où est maintenu l'emplacement réservé (n°2) déjà proposé à cet effet au PLU de 2012. Ce secteur a l'avantage d'être proche des deux polarités principales du bourg : la mairie/école/maison médicale située Grande Rue facilement accessible par la sente piétonne qui depuis l'impasse du Noyer rejoint le sud de la rue du Vignet, et les équipements de sports et de loisirs au nord de la rue du Vignet.

Le débouché sur la rue de Conce (parcelle inscrite en emplacement réservé n°2) n'est pas suffisamment large pour accueillir une fois ouverte à la circulation automobile et quelques logements, il pourra donc être aménagé en plus de la voie vouée à l'accès automobile à la zone, à un espace végétalisé pouvant contenir quelques places de stationnement et pouvant servir à gérer sur place les eaux de ruissellements. La voie de desserte interne à la zone s'accompagnera d'un cheminement permettant de rejoindre les équipements publics à proximité.

Ce secteur pourra accueillir 16 à 17 logements, à confirmer au moment de la procédure de modification du PLU qui lui donnera un caractère immédiatement urbanisable.

• Est également confirmé au PLU révisé, le **secteur de la rue de la Tannerie** mais là encore sur une superficie totale réduite par rapport au PLU de 2012. En effet, le PLU révisé propose une emprise de 1,3 ha (2,6 ha au PLU de 2012) suffisante pour accueillir environ 16 logements répondant aux objectifs chiffrés du projet communal à l'horizon 2035.

Depuis la rue du Château d'eau, le secteur confirmé en zone 2AUh débouchant rue de la Tannerie.

Cette emprise est actuellement occupée par des surfaces déclarées à usage agricole (herbage et culture). Dans l'immédiat, il s'agit de préserver cet usage d'autant

que ce secteur jouxte un corps de ferme en activité, qui exploite d'ailleurs les parcelles concernées. Le découpage proposé au PLU révisé de cette zone 2AU prend en compte les besoins de ce corps de ferme, en maintenant depuis la rue du Château d'Eau, une possibilité d'accès vers la parcelle n°591 entre le hangar situé sur la parcelle n°804 et la zone 2AU. La partie sud de la parcelle n°170 principalement concernée par cette zone 2AU reste à vocation agricole (elle est inscrite en zone A au PLU révisé) au contact des terres agricoles qui l'entourent.

Accès à la zone depuis la rue de la Tannerie.

L'aménagement de ce secteur (voir les OAP, pièce n°3 du dossier PLU) qui restera à préciser au moment de la modification du PLU qui rendrait cette zone aménageable, repose sur la création d'une voie pénétrante depuis la rue de la Tannerie vers la rue du Château d'Eau à aménager (au moins dans sa partie nord vers la centralité du bourg et la Grande rue). Cette voie permettrait de distribuer de part et d'autre des terrains à bâtir. Le débouché sur la rue de la Tannerie fait l'objet d'un emplacement réservé (n°3) déjà prévu au PLU de 2012 qui est confirmé. La largeur du terrain inscrit en emplacement réservé permettrait un aménagement similaire à celui envisagé rue de Conce au débouché de la zone 2AU du Vignet : espace végétalisé pouvant contenir quelques places de stationnement et pouvant servir à gérer sur place les eaux de ruissellements. La voie de desserte interne à la zone s'accompagnera d'un cheminement permettant de rejoindre les commerces à proximité, cheminement qui s'inscrirait dans une liaison piétonne entre la polarité de la mairie/école/maison médicale et les commerces via la rue du Château d'Eau et cette emprise aménagée.

Là aussi, cette zone offre l'avantage d'être située à proximité des commerces du village pouvant contribuer à les faire vivre, et par la rue du Château d'Eau à aménager pour rejoindre rapidement (notamment pour les enfants) l'école au nord.

Une frange végétalisée est à prévoir sur le pourtour de cette zone, plus particulièrement au nord au contact de l'exploitation agricole, et au sud au contact des terrains urbanisés de la rue la Tannerie et de l'espace agricole préservé.

Les constructions réalisées chercheront à s'intégrer du mieux possible au tissu vernaculaire de Rully, d'autant que chacun des 4 secteurs AU se trouvent dans le périmètre d'un Monument Historique avec co-visibilité. Les autres disponibilités les plus significatives correspondent à quelques parcelles utilisées comme jardins, imbriquées au centre de la trame urbaine qui pourraient être urbanisées, d'autant plus que ces dernières disposent des réseaux nécessaires à la réalisation de nouveaux logements ; c'est également le cas de tout ou partie des nombreux corps de ferme (6 dans le bourg, 2 dans le hameau) inscrits en secteur UAf qui pourrait aussi muter vers du logements. Toutefois cette urbanisation reste liée au bon vouloir de leurs propriétaires.

De plus, le projet communal poursuit les orientations d'aménagement menées lors du premier PLU en favorisant la modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels, en conservant les limites urbaines actuelles, sans empiéter sur l'espace agricole et naturel.

3) Le développement économique

Concernant les activités économiques, les orientations du projet communal traduites au PLU révisé prennent en compte la situation existante, sans retenir d'emprise nouvelle vouée à accueillir des activités. En effet, est mis en avant la préservation des espaces agricoles, support à l'activité de plusieurs exploitations sur la commune et les communes voisines.

Le développement économique est contenu sur les emprises urbaines déjà constituées par transformation de tout ou partie d'autres bâtiments existants en activités économiques ou par l'accueil de nouvelles constructions à usage d'activités dans les zones urbaines ou à urbaniser délimitées au plan, dès lors que ces activités restent compatibles avec le voisinage habité et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées. Les corps de ferme largement imbriqués dans la trame urbaine offrent ainsi un potentiel intéressant d'utilisation à des fins économiques (artisanales, de bureaux ou de services par exemple) autres qu'agricoles.

Une attention particulière est portée au maintien et au développement des commerces de proximité. Les objectifs chiffrés du projet communal visent à augmenter le nombre d'habitants et donc le nombre de clients potentiels afin de concourir au bon fonctionnement de ces commerces qui tiennent un rôle relais sur le plateau du Valois, entre les villes de Senlis et de Crépy-en-Valois, en limitant les distances de déplacements pour accéder à une boulangerie par exemple.

Concernant le développement de l'activité agricole, le projet communal laisse la possibilité d'établir de nouveaux bâtiments agricole à proximité de la trame urbaine, en identifiant les franges du village en zone agricole, notamment pour celles qui sont déjà au contact d'une exploitation agricole en activité (ferme de Chamicy, ferme au nord de la Grande rue, ferme rue de la Tannerie). La délimitation d'un secteur UAf sur le bâti à usage agricole permet d'adapter la réglementation en tenant compte des besoins de

l'activité agricole tant qu'elle existe, tout en rendant possible une transformation vers d'autres usages (activités, habitat, équipements) de ces grands bâtiments agricoles qui souvent présentent d'ailleurs un intérêt architectural.

Pour les nouvelles constructions ou installations qui seraient réalisées en dehors de la trame urbaine constituée, un traitement architectural et paysager est demandé afin de garantir une bonne insertion du bâtiment dans le paysage puisque les constructions de plus de 50 m2 d'emprise au sol devront être accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres, en rappelant qu'une grande partie de la zone agricole se trouve dans le périmètre du site inscrit de la vallée de la Nonette. Au moment de la réunion avec les exploitants agricoles, aucun nouveau projet n'a été évoqué à l'exception de l'agrandissement éventuel des sites déjà aménagés justifiant leur inscription en zone agricole.

La valorisation touristique des lieux autour du patrimoine local (église et prieuré de Bray, église de Rully, bâti vernaculaire, chaussée Brunehaut, etc.) peut aussi être vecteur de développement économique local. Les dispositions du projet communal à horizon 2035 vont dans ce sens, en encourageant l'accueil touristique sur la commune (hébergement, restauration, aménagements, etc.).

4) La circulation, le fonctionnement urbain et les liaisons douces

Les secteurs de densification de la commune ont été retenus en tenant compte des conditions de circulation et des conséquences sur le fonctionnement urbain de la commune.

Rully possède une centralité principale constituée de la mairie/école/agence postale qui s'est récemment renforcée par la transformation de l'ancien corps de ferme en face de la mairie en maison médicale et ateliers municipaux, située Grande rue complétée par l'église et les commerces plus au sud, tandis qu'au nord-est du village (rue du Vignet) se situe une autre polarité autour des équipements sportifs (stade, salle des ports) et de loisirs (salle multifonctions).

Cour de l'ancienne ferme face à la mairie, aménagée en aire de stationnement et accueillant la maison médicale.

Le projet communal propose de conforter ces espaces de centralité, en lien avec les projets de densification d'habitat dans la trame bâtie et la localisation des secteurs d'extension urbaine proposés. Une étude de requalification des espaces publics le long de la Grande rue a été récemment réalisée par la commune, afin d'étudier une optimisation des déplacements notamment pour les enfants, sur cette portion de rue particulièrement circulée, en réponse à l'orientation d'aménagement du projet communal visant à qualifier cette portion d'axe structurant. Les conditions de cette optimisation reposent sur un ralentissement des véhicules, une optimisation du stationnement, une place plus importante donnée aux cheminements piétons pour plus de sécurité, ainsi que sur la mise en place progressive d'un revêtement de sol spécifique, et d'un traitement paysager, etc.

Il est utile de préciser que les 4 secteurs d'urbanisation possibles confirmés au PLU révisé permettant l'accueil de 70 nouveaux logements environ, se trouvent à moins de 250 mètres d'au moins une des deux polarités principales faisant qu'il convient d'encourager les déplacements en modes doux (notamment à pied) pour y accéder depuis ces nouveaux logements. Ce type de déplacement sera d'autant plus privilégié que la personne l'effectuant se sentira en sécurité sur son trajet. Pour le secteur du Vignet, il est proposé de valoriser les sentes piétonnes existantes à cet effet.

Pour les deux secteurs donnant sur la rue du Château d'Eau, le projet communal propose son aménagement au moins dans sa partie nord, en donnant une place importante aux piétons (écoliers, promeneurs). Depuis la zone 1AUh donnant sur la rue du Château d'Eau est également prévue, une aire de stationnement au près de la cour de l'ancienne ferme récemment aménagée avec l'accueil d'une maison médicale, un passage piéton pourra être créé pour rejoindre cette cour et débouché sur la Grande Rue face à la mairie.

Portion de la rue du Château d'eau qui serait aménagée en lien avec l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

La réalisation à terme d'une nouvelle voie entre la rue de la Tannerie et la Grande rue puis la rue de Chamicy, en passant par la rue du Château d'Eau aménagée, pourra

constituer une alternative à la liaison entre la RD113 sud et la RD100 nord au seul point de passage actuel transitant par la Grande rue. Il est donc prévu un emplacement réservé n°3 sur un terrain donnant sur la rue de la Tannerie pour accéder à la zone 2AU proposée. De même, sur la zone 2AU du Vignet, l'emplacement réservé n°2 permet d'assurer la réalisation d'une nouvelle voie pénétrante depuis la rue de Conce pour desservir cette zone avec un maillage jusqu'à l'impasse du Noyer actuelle, qui ne sera donc plus en impasse, en permettant là aussi aux habitants de ce secteur de rejoindre la RD1324 (axe principal de desserte de la commune) par la rue de Conce (RD582) et pas exclusivement par la Grande rue dans sa partie la plus circulée.

L'urbanisation de la zone 1AUh des Flâchis prévoit un maillage interne principalement axé sur la rue des Bouleux depuis l'emprise de voie existante. Une connexion à la rue de Conce au niveau du chemin des Flâchis est également prévue afin d'optimiser la circulation au travers de cette opération, notamment pour les véhicules de services (collecte des déchets par exemple). Pour autant, une grande partie du chemin des Flâchis conservera ce statut d'autant qu'il est utile à la circulation des engins agricoles autour de la trame urbaine de Rully.

L'amélioration de la gestion du stationnement est un point essentiel pour optimiser les déplacements dans les secteurs bâtis anciens de Rully. Des aménagements (parking face à la mairie, matérialisation au sol d'emplacements) ont déjà été réalisés pour répondre aux besoins. Etant donné que le projet mise sur une densification par remplissage et une mutation de la trame bâtie existante, il semble essentiel de prévoir une réglementation qui soit adaptée au nombre moyen de véhicules dont disposent les ménages d'une commune périurbaine telle que Rully. Les futures constructions devront donc intégrer suffisamment d'emprise pour justifier d'au minimum 2 places non couvertes par logement, à prévoir sur l'emprise du terrain aménagé. Sur les opérations nouvelles engendrant la réalisation de plusieurs logements (opération d'ensemble), des places supplémentaires pour les visiteurs (au moins 1 place par tranche de 3 logements créés) seront à réaliser sur les parties ouvertes à la circulation publique.

Le maintien et la valorisation des liaisons douces sont également un point important du projet communal à horizon 2035. Cette orientation du projet communal s'appuie sur un réseau dense de chemins à l'échelle du territoire communal qui mérite d'être valorisé en organisant de véritables circuits de promenade des parties habitées vers les secteurs naturels. Il existe déjà une possibilité de faire un tour de village (Rully) ou encore de relier Rully au hameau de Bray. Ces chemins se connectent à la chaussée Brunehaut en limite nord de la commune qui constitue un axe de promenade fréquenté et à valoriser également, et au-delà vers la forêt d'Halatte.

Le maillage et la valorisation des cheminements entre également dans le cadre de la valorisation touristique de Rully à l'échelle intercommunale. Il peut également permettre à terme de mailler les réseaux de cheminements développés à l'échelle du PNR Oise-Pays de France avec ceux mis en place sur les territoires voisins (Pays d'Oise et d'Halatte, Pays du Valois).

2.2.3 Le découpage et la forme urbaine

Le diagnostic du tissu urbain a permis de relever les différentes morphologies urbaines de la partie agglomérée de la commune. Il s'avère que les différents types de construction (à l'alignement, en retrait de l'alignement, en pierres, en matériaux enduits, etc.) se distinguent clairement entre les quartiers anciens des deux secteurs agglomérés, bâti le plus souvent avant le XXème siècle, et les extensions plus récentes, ce qui se traduit réglementairement par la délimitation de deux zones urbaines pour l'ensemble du village et du hameau (zone UA et zone UB) en ce qui concerne les parties déjà urbanisées et équipées.

La zone UA correspond à la trame urbaine des anciens villages de Rully et de Bray. Elle est repérable par ses caractères urbanistiques et architecturales (bâti à l'alignement, volumes simples à dominante de pierres et moellons, murs anciens encore bien présents). Depuis l'espace public, l'ambiance minérale domine sur le végétal dans ces parties du bourg. La zone UA a donc une vocation mixte puisqu'elle regroupe aussi bien les habitations, les équipements publics, et les activités économiques éparses. Les règles d'urbanisme définies par le PLU permettent de respecter l'architecture locale et les formes urbaines existantes (implantation, matériaux, forme, hauteur, clôtures, etc.). Le règlement incite à la protection et à la pérennisation de ces caractéristiques. Il est possible de transformer des constructions existantes par changement de destination ou division dans la mesure où l'aspect architectural du bâtiment est préservé. Cette partie du bourg contribue largement à la qualité du site et à l'intérêt du patrimoine bâti, ce qui justifie ce souci de préservation.

Les extensions plus récentes, de type habitat pavillonnaire développé au coup par coup ou opération de lotissement, sont venues principalement occuper les terrains situés le long des rues du Vignet, de Chamicy, de Conce, des Bouleux et de la Tannerie à Rully, et le long de la RD134 (nord) à Bray. Ces extensions viennent en rupture avec la configuration de la trame urbaine ancienne. Toutefois, jusqu'à ce jour, l'inscription paysagère des secteurs bâtis du village et du hameau dans son site naturel reste assez bien conservée. Cette typologie urbaine fait d'objet d'une zone UB où les dispositions réglementaires au PLU s'attachent à conserver un tissu aéré : la partie non urbanisée (le plus souvent à dominante végétale) est plus importante que la partie bâtie sur une même propriété.

Un renvoi est fait au cahier de recommandations architecturales, urbaines et

paysagères, propre à la commune et réalisé avec le PNR Oise-Pays de France, pour chacune des zones délimitées au plan. Ce cahier illustré rappelle les matériaux, les teintes, les principes d'implantation, etc., préconisés sur la commune.

Par ailleurs, dans une optique de mise en valeur et de préservation des éléments remarquables de la commune, les dispositions réglementaires (article 11) demandent la préservation des murs en pierre, présentant un intérêt architectural et patrimonial et constituant une caractéristique locale. En zone UA, il en est de même pour les façades des constructions existantes en pierres appareillées ou en briques rouges vieillies, dès lors qu'elles sont visibiles depuis la rue qui dessert le terrain. En effet, l'environnement du village se caractérisant par la minéralité des lieux et la dominante du moellon qui sera ainsi conservée.

Murs anciens en pierres, rue du Vignet

Murs anciens en pierres, Grande rue

Murs anciens en pierres, rue de Conce

Murs anciens en pierres, à Bray

Murs anciens en pierres, rue du Château d'Eau

Principe d'alignement maintenu avec alternance entre pignon et façade en pierres

Facade en briques rouges alignée à la rue

Réhabilitation conservant les caractéristiques vernaculaires du bâti

Sur l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune, les orientations du projet communal cherchent également à préserver un juste équilibre entre les parties bâties et les parties non bâties des propriétés. En effet, Rully reste une commune caractérisée par son aspect rural et naturel où la densité du bâti est assez faible malgré une structure particulière des constructions anciennes avec murs ou bâtiments annexes sur rue et habitation en retrait de type ancien corps de fermes. Des jardins ou des parcs attenants aux propriétés sont ainsi préservés en raison de leur intérêt paysager et environnemental, en étant inscrits en secteur de jardin (Nj) ou même en zone naturelle (N) sur la frange sud du hameau de Bray au contact des milieux de la vallée de l'Aunette, de façon à constituer des espaces tampon entre la trame urbaine et l'espace naturel. De plus, les possibilités de construire en drapeau (à l'arrière d'une construction existante) à la suite de la division d'un terrain en deux parcelles sont réduites par une bande d'implantation de la construction principale limitée à 25 mètres depuis la voie desservant les terrains, en particulier lorsque les accès ne sont pas optimaux ce qui renverrait le stationnement sur l'espace public. Le maintien d'une part des terrains en pleine terre qui resteront perméables permettra de maintenir les caractéristiques du tissu urbain et de réguler l'écoulement des eaux de ruissellement.

Ces jardins et espaces de pleine terre généralement enherbés et arborés forment également des espaces de biodiversité au sein des trames urbaines, utiles au maintien de la richesse faunistique du territoire. Ils créent aussi des lieux de biodiversité en raison de la diversité des essences végétales qui peuvent être plantées (arbres fruitiers, fleurs, arbustes d'ornements, etc.).

Le réseau de voies et de chemins qui entoure le village de Rully confère des vues sur les arrières des propriétés bâties, le plus souvent traités en jardin largement arboré. Ces espaces végétales assurent une bonne transition avec l'espace agricole de grande culture.

Un autre objectif consiste à maintenir et à encourager la mixité des fonctions urbaines au sein des tissus habités afin d'éviter que le village ne devienne une commune où la vocation résidentielle serait trop dominante. Actuellement, la commune

dispose d'activités de services et quelques activités indépendantes, commerciales ou artisanales ainsi que d'équipements publics de première nécessité (mairie, école, centre communal, terrains de sports, etc.). L'accroissement du nombre d'habitants dans les années à venir pourrait rendre viable le seuil nécessaire à la création de nouveaux équipements et services de proximité. Le projet d'aménagement et de développement durables encourage le maintien de la vocation «habitat» de la commune, et vise à ne pas entraver le bon fonctionnement des activités existantes tout en offrant la possibilité d'en créer de nouvelles. Ainsi, le règlement d'urbanisme appliqué à la zone urbaine laisse la possibilité de créer des bureaux, des services, du commerce, de l'artisanat, etc., dès lors que ces activités ne créent pas de nuisance ou de gêne pour la population résidente.

Par ailleurs, la mixité des fonctions devra s'accompagner d'une mixité sociale afin de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âges et des catégories de population pour un bon fonctionnement des équipements, des services et des activités existantes. La gamme de logements à réaliser pour atteindre les objectifs fixés sera diversifiée en catégories et en tailles pour répondre aux demandes posées. Le marché privé aura un rôle de régulateur en matière de grands logements nombreux sur la commune, et devra également porter davantage sur des logements de petites tailles (2 à 4 pièces) en locatif ou en accession pour répondre à la demande des jeunes accédant à un premier logement, mais aussi des personnes plus âgées se retrouvant seules ou en couples et souhaitant revenir vers un logement plus adapté à leurs besoins (plain-pied, coût d'entretien moins élevé etc.). Ces logements pourront être réalisés dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain avec notamment la transformation de bâtiments existants, principalement sur les corps de ferme qui seraient libérés de leur usage agricole, sur les zones à urbaniser délimitées au plan (comme prévu aux OAP sur le secteur des Flâchis) ou encore par remplissage des dents creuses.

Les activités artisanales, commerciales et de services disséminées dans la trame urbaine sont inscrites en zone urbaine habitat, activités, équipement (UA) permettant ainsi leur développement. En effet, la dynamique artisanale du village mérite d'être conservée en laissant à ces activités de bonnes conditions de fonctionnement.

CHAPITRE 3

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

I- La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, induisent des dispositions réglementaires particulières à justifier.

Pour chaque zone de PLU délimitée, seize articles précisent la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2), les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13), les possibilités maximales d'utilisation du sol (article 14), les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements (articles 15 et 16).

1.1 Concernant la nature de l'occupation et l'utilisation du sol

• Ne rentrant pas dans le cadre du projet d'aménagement défini, sont interdits dans l'ensemble des zones : les constructions et installations à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les parcs d'attraction, les terrains de camping, les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les dépôts de matériaux (en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées). Il convient de préciser que la présence d'une forme d'habitat mobile n'est pas interdit dans les zones urbaines dans la mesure où les caravanes isolées se trouvent sur un terrain qui accueille une construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Par ailleurs, dans les zones urbaines délimitées, tous nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole qui seraient situés en dehors du corps de ferme existant au moment de l'entrée en vigueur du PLU, sont interdits ainsi que les constructions à usage équestre, hippique ou d'élevage afin de ne pas engendrer de contraintes qui pourraient être liées à ces bâtiments et installations, sur les habitations, activités commerciales, artisanales ou de services autorisées par ailleurs dans ces zones.

• Sont interdits, les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction, dans l'ensemble des zones sauf ceux nécessaires à l'activité agricole ou à un aménagement d'utilité publique en zone A. Cette réglementation vise également à éviter une modification du chemin de l'eau ou une remise en cause de l'équilibre naturel des écosystèmes des milieux et des zones de remontée de nappe et de ruissellement d'eaux pluviales (fond de vallée).

• De manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages et de tenir compte de la sensibilité écologique des lieux, les abris provisoires ou à caractère précaire (tôle, matériaux ou véhicules de récupération) sont interdits dans l'ensemble des zones. Dans la zone N, sont cependant autorisés les abris pour animaux, mais limités à 50 m2 et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum afin d'éviter que ce type de construction en milieu naturel d'intérêt environnemental ne puisse se transformer en lieu d'hébergement temporaire ou bâtiment d'élevage à vocation commerciale.

En zone N (en dehors des secteurs spécifiques Na et Nhu), est également admise, par unité foncière, une construction ou une installation nécessaire à l'activité de jardinage, (sous-entendu de maraîchage ou de culture fruitière) limitée à 12 m2 d'emprise au sol rendant possible la valorisation des terres à des fins de cultures de proximité et respectueuses de l'environnement. Dans le secteur Nj voué au maintien des fonds de jardin des terrains urbanisés en frange du tissu bâti, sont également admises, par unité foncière, des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, ...) d'une habitation, dans la limite de 100 m2 cumulés d'emprise au sol (ou encore un terrain de tennis), rendant possible un usage adapté et encadré des arrières de propriété bâtie venant au contact de l'espace agricole.

Dans le secteur Na du domaine du prieuré de Bray, des dispositions réglementaires spécifiques sont fixées au regard du projet envisagé et présenté à la commune, le tout traduit dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU révisé).

La zone N tient également compte des constructions à vocation d'habitat isolées qui sont appelées à perdurer (au sud du hameau de Bray), tout en limitant l'évolution de ces constructions (une extension limitée à 10% de l'emprise au sol et une annexe isolée limité à 30 m2 d'emprise au sol) afin de maintenir la qualité paysagère des vues et perspectives depuis le grand paysage, et là encore de prendre en compte l'intérêt patrimonial du secteur au titre du site inscrit de la vallée de la Nonette.

• Dans l'ensemble des zones (sous réserve de compatibilité avec le SAGE dans le secteur Nhu), les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.) sont autorisées à condition d'être convenablement insérées au site et respectent la fragilité des milieux naturels. En outre, dans la zone N englobant l'emprise du domaine ferroviaire de la ligne à grande vitesse, il est précisé que les installations et les constructions nécessaires à l'exploitation du domaine ferroviaire sont autorisées).

Les dispositions fixées aux articles 3 à 13 de chaque zone, sont allégées pour ces petits équipements aux caractéristiques techniques souvent particulières qui ne peuvent pas toujours respecter les règles d'implantation, de gabarit, d'emprise ou d'aspect d'extérieur.

La même disposition est applicable aux immeubles existants avant la mise en

vigueur du Plan Local d'Urbanisme qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis de façon limitée (25 m2 d'emprise au sol). Cette disposition vise à autoriser une adaptation de certains alinéas du règlement qui pourraient s'avérer trop contraignants en interdisant des aménagements mineurs sans conséquence pour la perception globale du bâtiment existant et éventuellement nécessaires à la mise aux normes d'hygiène et de sécurité.

Il est, par ailleurs, rappelé que la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments légalement réalisés, est admise à égalité de surface de plancher et d'emprise au sol dans un souci de ne pas avoir à suivre les dispositions du PLU qui pourraient être trop contraignantes.

1.2 Concernant les conditions de l'occupation du sol

• Dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, du fait de la présence du réseau d'alimentation en eau potable et d'un dispositif d'assainissement collectif, l'article 4 demande le raccordement au réseau public d'eau potable et au réseau public d'assainissement des eaux usées récemment installé (toute nouvelle construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif). Les eaux pluviales doivent être collectées et gérées à la parcelle ou sur l'emprise de l'opération à partir de dispositifs de traitement conformes à la législation en vigueur, en renvoyant à l'étude de zonage d'assainissement pluvial dès qu'elle sera réalisée.

Dans les parties de la zone A et de la zone N non desservies par le réseau d'eau potable, il est rappelé qu'un forage ou puits particulier est toléré dans le respect des articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, et dans la mesure où tout risque de pollution est considéré comme assuré. L'ARS (ex. DDASS) est le service compétent pour renseigner les propriétaires et veiller au respect de la réglementation relative à l'usage de l'eau. En l'absence d'un dispositif d'assainissement collectif, les dispositions de l'article 4 du règlement obligent à un traitement adapté des eaux usées à partir de dispositifs autonomes agréés. Il est notamment demandé une emprise de terrain suffisante et d'un seul tenant libre de construction, en mesure de garantir l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature de sols et conforme à la législation en vigueur.

• Conformément aux recommandations du gestionnaire du réseau, le raccordement au réseau électrique des constructions ou installations nouvelles se fera par un câblage souterrain depuis le réseau public. Dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation et nécessitant la création de nouvelles voies, les réseaux sur les emprises publiques seront enfouis. Il en est de même pour les autres réseaux.

• Par ailleurs, afin de tenir compte de la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) défini à l'échelle départementale, les dispositions règlementaires de l'ensemble des zones demandent à prévoir les réservations nécessaires à la desserte numérique des constructions d'habitat, d'activités ou d'équipements, ce qui implique de prévoir au moment de la réalisation de la construction, un fourreau en réserve permettant un câblage ultérieur.

• Le nombre de véhicules par ménage est en augmentation régulière. Afin de garantir la fluidité et la sécurité des déplacements sur la commune en évitant un encombrement des voies, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes sont définies en fonction de la surface de plancher de la construction ou de l'installation qui subodore le nombre de personnes occupant le lieu et donc le nombre de véhicules concernés. Pour les nouvelles constructions, à usage de logement, en zones UA, UB et en zone 1AU, il est demandé au minimum 2 places de stationnement non couvertes par logement (dont au moins une restera en surface non imperméabilisée pour aider à la régulation des eaux pluviales), anticipant ainsi sur les besoins en stationnement. En zone urbaines et à urbaniser, est ajoutée l'obligation de réaliser sur l'espace commun d'une opération d'ensemble des places supplémentaires (1 par tranche de 3 logements créés en zones UA et UB, 1 par tranche de 2 logements créés en zone AU) anticipant ainsi sur les besoins en stationnement et l'accueil de visiteurs.

Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, services et établissement artisanaux au moins 1 place par tranche de 30 m2 de surface de plancher de la construction est demandée. Il est précisé que les places soient facilement accessibles et de dimension satisfaisante en intégrant les emprises nécessaires à la manoeuvre des véhicules.

Les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme demandant à réglementer les emplacements voués au stationnement des vélos pour les immeubles d'habitat collectif et les bureaux sont également prises en compte, tout en indiquant que cette problématique est limitée dans le cas d'un village comme Rully.

• Rully est une commune bien insérée dans son milieu naturel. Elle s'inscrit dans un cadre paysager largement caractérisé par les paysages ouverts à dominante agricole du plateau du Valois, ponctués ici par l'amont de la vallée de l'Aunette. Les parties urbanisées de la commune s'insèrent aujourd'hui relativement bien sur le plateau en raison de la présence de végétaux (arbres et haies) qui dominent la trame bâtie et participent à son intégration paysagère. Même dans les parties urbanisées, il convient de préserver cette disposition. Aussi, il est demandé de réaliser un traitement paysager des espaces libres après construction, soit de type jardin potager, soit de type jardin d'agrément. En zones urbaines et à urbaniser, il est fixé une surface minimale de terrain (au moins 35%

à 40% en zone UA (sauf le secteur UAf) et UB, au moins 50% en zone AU) réservée aux espaces verts de pleine terre pour s'assurer d'un minimum de traitement végétal sur chaque unité foncière et maintenir aussi des emprises perméables garantissant une gestion adaptée des eaux de ruissellement. Cette disposition permettra notamment la création d'une transition paysagère entre l'espace agricole et les futures constructions. aux espaces verts de pleine terre pour s'assurer d'un minimum de traitement végétal sur chaque unité foncière et maintenir aussi des emprises perméables garantissant une gestion adaptée des eaux de ruissellement.

Les aires de stationnement qui seront réalisées dans les zones urbaines seront agrémentées d'au moins un arbre par tranche de 6 places créées.

Dans la zone agricole, les nouvelles constructions ou installations de plus de 50 m2 implantées aux champs, devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site par la plantation de haies ou de bouquets d'arbres de haute tige. En effet, la zone agricole correspond à un vaste espace ouvert peu arboré, toute nouvelle construction ou installation sera largement visible en de nombreux points du territoire.

Pour toutes les plantations, des essences locales, courantes seront utilisées. Le Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (C.A.U.E.) de l'Oise a réalisé une plaquette «Plantons dans l'Oise» qui présente des méthodes de plantations et liste des essences recommandées. Cette plaquette, consultable en Mairie est reproduite pour être annexée au règlement du plan local d'urbanisme. Est également jointe une liste des essences invasives établie par le Parc Naturel Régional Oise Pays de France, en rappelant que la plantation de ces essences est à éviter dans le sens où, à terme, elles peuvent venir perturber le bon fonctionnement et l'équilibre du milieu naturel local.

• L'essentiel des boisements situés en dehors des zones humides identifiées au SAGE de la Nonette, en rappelant que ceux appartenant à un massif de plus de 4 ha sont soumis au code forestier, est inscrit en espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 (article L113-1 et suivants depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme et quelques éléments de paysage caractéristiques sont repérés sur les plans de zonage au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 (article L151-19 ou L151-23 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme. Ces mesures réglementaires concourent au maintien de l'usage boisé des terrains actuellement couverts par un boisement à l'échelle du territoire suivant les orientations du projet communal qui visent à leur préservation. Toute intervention sur ces éléments de paysage ou espace boisé classé, en dehors de leur entretien normal, qui impliqueraient de modifier ou de réduire leur emprise est soumise à une déclaration préalable déposée en mairie avant toute intervention. Dès lors, il est admis un principe de modification maîtrisée de ces éléments paysagers sur lequel la collectivité publique pourra veiller à la replantation ou au remplacement par un traitement analogue, les parties transformées afin de préserver le caractère paysager du secteur.

• Les fonds de jardin donnant sur l'espace ouvert des terres de grandes cultures jouent un rôle important dans la transition paysagère entre le secteur bâti et l'espace agricole ainsi que de zone tampon dans la gestion des eaux pluviales. Leur occupation est donc particulièrement sensible dans la lecture globale des entités bâties depuis l'extérieur et au regard de la gestion des eaux de ruissellement. C'est pourquoi les dispositions réglementaires sont définies afin d'éviter un accroissement de l'imperméabilisation des sols sur ces secteurs (les emprises au sol sont clairement encadrées). Il est demandé également, à l'article 11 des zones concernées, que ces constructions et installations légères sans usage d'habitation, ainsi admises, respectent par leur matériau et leur teinte les milieux environnants pour faciliter leur intégration : matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun), pierres naturelles de pays ou encore bois. Les espaces importants occupés par des jardins ou parcs, en frange est de la trame urbaine du village ou du hameau, sont inscrits en secteur Nj (naturel de jardins) visant à leur maintien.

• Les règles du PLU ont également pour objet d'autoriser un développement harmonieux des constructions et des installations en facilitant leur insertion au site et à la région. C'est pourquoi elles font référence à l'architecture locale en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments (matériaux, couleurs, pentes des toits, etc.).

Les recommandations pour les constructions en pierres (ou moellons) ou plus rarement en briques, ainsi que celles relatives à l'architecture plus contemporaine concernent plus particulièrement la commune. L'article 11 du règlement de chaque zone renvoie à plusieurs reprises vers la plaquette de recommandations architecturales établie avec le concours du PNR Oise Pays de France. Cette plaquette est annexée au règlement et disponible en Mairie dans sa version originale. Le C.A.U.E. de l'Oise se tient également à la disposition des élus, des particuliers et des entreprises pour apporter des conseils sur la réalisation de leur projet.

La forme et le traitement des clôtures sont, par ailleurs, importants parce qu'elles donnent l'aspect de la rue. Les règles du PLU visent ainsi à favoriser une cohérence des clôtures. Les clôtures anciennes, le plus souvent en murs pleins, participent à l'identité des parties anciennes du village, héritées d'un passé rural. Les murs anciens sont nombreux dans la zone UA et sont à préserver. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

Autour des constructions les plus récentes, les clôtures sont souvent plus aérées et s'accompagnent de végétaux de formes changeantes avec les saisons. Là encore,

ces types de clôtures participent pleinement au paysage urbain et à l'identité des quartiers. La réglementation sur les clôtures est rédigée de telle sorte que l'ambiance des rues soit préservée, en apportant une vigilance particulière aux clôtures donnant sur l'espace public ou sur l'espace agricole ou naturel, là où elles sont les plus visibles.

Ces murs et murets sont identifiés au plan de découpage en zones comme élément de patrimoine à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme afin de conserver le front bâti à l'alignement des rues ; plusieurs de ces murs jouent aussi un rôle important dans la retenue des terres. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

Autour des constructions les plus récentes, les clôtures sont souvent plus aérées et s'accompagnent de végétaux de formes changeantes avec les saisons. Là encore, ces types de clôtures participent pleinement au paysage urbain et à l'identité des quartiers. La réglementation sur les clôtures est rédigée de telle sorte que l'ambiance des rues soit préservée, en apportant une vigilance particulière aux clôtures, donnant sur l'espace public ou sur l'espace agricole ou naturel en limite ouest du village, qui sont les plus visibles.

Les garages, annexes, vérandas ou abris de piscine doivent rester peu visibles depuis la rue, car ils constituent des appendices au bâti principal pouvant adopter des formes et utiliser des matériaux plus hétéroclites venant en rupture avec l'ambiance générale de la rue. C'est pourquoi leur implantation se fera côté jardin, et en cas d'impossibilité ils seront autorisés côté rue en adoptant alors un aspect extérieur (matériaux, teintes) similaire à celui de la construction principale existante. Les abris de jardins auront des couleurs (vert, brun, gris) rappelant les teintes des principales composantes du milieu naturel : végétation, terre, horizon, rendant également possible l'utilisation du bois.

Le règlement fixe également des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type antennes paraboliques, citernes de gaz ou de mazout, etc. Ce type d'installations est en évolution constante. Elles peuvent notamment constituer un danger pour les passants lorsqu'elles donnent sur l'espace public.

Le règlement fixe également des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type antennes paraboliques, citernes de gaz ou de mazout, coffrets électriques etc. Ce type d'installations est en évolution constante. Elles peuvent notamment constituer un danger pour les passants lorsqu'elles donnent sur l'espace public.

1.3 Concernant les possibilités maximales d'utilisation du sol

Compte tenu de la disposition des tissus urbains et de la réglementation des articles 6 (implantation par rapport aux voies), 7 (implantation par rapport aux limites séparatives), 9 (emprise au sol), 10 (hauteur des constructions), et compte tenu des nouvelles dispositions de la loi ALUR de mars 2014, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

1.4 Concernant les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements.

Le règlement fixe des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type panneaux photovoltaïques, climatiseurs, chauffage solaire, etc. Ce type d'installations est en évolution constante, plus particulièrement dans un souci de valorisation des énergies renouvelables et économie d'énergie pour répondre aux objectifs du développement durable. En conséquence, ces installations ne sont pas interdites, tout en rappelant que dans le périmètre des monuments historiques et au titre du site inscrit qui couvre toute les trames urbaines de la commune, l'Architecte des Bâtiments de France peut avoir un avis plus strict à ce sujet par rapport à ce qui est admis par le règlement du PLU.

Toutefois, la réglementation proposée conduit à permettre une intégration discrète de ce type d'installations par rapport à l'ensemble de la construction, notamment en jouant sur les teintes et sur leur localisation pour celles qui ne nécessitent pas une exposition particulière. La réglementation proposée vise également à limiter les nuisances sur le voisinage habité, des installations qui pourraient être implantées trop près d'une limite séparative (c'est le cas pour les dispositifs de cllimatisation ou équivalents qui peuvent provoquer un ronronnement gênant pour les voisins).

Par ailleurs, afin d'anticiper la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) défini à l'échelle départementale, l'article 16 de l'ensemble des zones demandent à prévoir les réservations nécessaires à la desserte numérique des constructions d'habitat, d'activités ou d'équipements.

II- La justification du découpage en zones et des règles spécifiques à chaque zone

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, présenté au chapitre précédent, trouvent leur traduction en termes de découpage en zones et de règlement.

Le Plan Local d'Urbanisme révisé de Rully divise le territoire de la commune en trois types de zone selon les dispositions du code l'urbanisme :

- La zone urbaine (UA, UB, UD et UE) est équipée, les terrains sont viabilisés et pourvus de réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement et d'électricité quand ils existent. Les terrains sont déjà urbanisés ou moins en partie.

- La zone à urbaniser (AU) est insuffisamment dotée en voies publiques et en réseaux pour rendre immédiatement constructible l'ensemble des terrains qu'elles délimitent. L'ouverture à l'urbanisation est autorisée lors d'une opération d'aménagement d'ensemble ; l'aménageur pourra participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par l'opération autorisée.

- La zone agricole (A) est protégée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol. Elle rassemble les terrains destinés à l'exploitation agricole, c'est-à-dire les terres de labours, les surfaces en herbes, les pâturages.

- La zone naturelle (N) n'est pas ou peu équipée. Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du boisement, et en raison de l'existence de risques ou de sensibilités environnementales à prendre en compte. Les constructions sont interdites (en dehors d'une extension limitée de l'existant et leurs annexes), sauf dans les secteurs particuliers liées à la prise en considération de constructions existantes isolées (Na et Nj). En dehors de ces secteurs spécifiques, ne sont autorisés que les constructions et installations liées au fonctionnement des réseaux d'infrastructures (notamment la ligne ferroviaire à grande vitesse) et équipements d'intérêt collectif. Elle contient un secteur particulier correspondant à des emprises situées dans des espaces à sensibilités environnementales significatives (Nhu).

2.1 La zone urbaine

Il s'agit d'une zone mixte (habitat, activités et équipements d'accompagnement) qui comprend une zone UA et une zone UB englobant l'habitat, les équipements, les commerces, les activités dispersées dans la trame urbaine du bourg.

2.1.1 La zone UA

La zone UA regroupe Elle regroupe les constructions anciennes de la commune à Rully comme à Bray. À Rully, la zone UA s'étend au coeur du village depuis le croisement des deux routes départementales (RD100 et RD113), le long de la Grande rue, d'une grande partie de la rue du Vignet, de la rue des Bouleux, une partie de la rue de Conce et de la rue de la Tannerie. On la retrouve également à l'extrémité nord de la rue de Chamicy. À Bray, la zone UA englobe la très grande partie du périmètre aggloméré, exception faite des constructions les plus récentes implantées le long de la RD134 et de la RD582 en sortie nord-est du hameau. Dans les deux cas, le tissu bâti se caratérise largement par des constructions anciennes implantées à l'alignement des voies publiques ou lorsqu'elles sont en retrait, des murs de clôtures en pierres viennent assurer la continuité du front bâti sur la voie publique.

La zone UA compte deux secteurs :

- Le secteur UAa qui englobe les terrains urbanisés du hameau de Bray situés dans le périmètre rapproché du point de captage de l'eau potable, sur lesquels il convient d'encadrer l'usage des sols afin de préserver la ressource en eau. Les dispositions réglementaires rappellent ici que les constructions et les aménagements devront respecter les servitudes d'utilité publique résultant de la conservation des eaux (voir annexe n°6 du dossier PLU révisé) précisées dans le cas présent par la Déclaration d'Utilité Publique prise par arrêté préfectoral et délimitant les périmètres de protection.
- Le secteur UAf qui englobe l'emprise des corps de ferme en activité au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, situés dans la trame urbaine déjà constituée. Le sous-secteur UAfa englobe le corps de ferme en activité situé dans le périmètre rapproché du point de captage de l'eau potable. Dans le secteur UAf, les dispositions réglementaires sont ajustées en ce qui concerne les règles d'implantation, le gabarit ou encore l'aspect des constructions afin de prendre en compte les impératifs techniques liés à l'activité agricole.

Dans l'ensemble de la zone UA, les constructions sont pour la quasi totalité implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, présentant une architecture traditionnelle à valoriser contribuant à la qualité du patrimoine bâti du village. L'occupation est mixte entre habitations, activités artisanales, commerciales et agricoles, équipements publics, services ou bureaux. Les rares constructions implantées en retrait de l'alignement sur la voie publique voient la présence d'un mur de clôture assuré la continuité du front bâti, si bien qu'elles restent non ou peu visibles de l'espace public.

Le règlement de la zone UA conforte la mixité des occupations du sol constatée en autorisant, outre l'habitat et les équipements, le développement des activités libérales, artisanales ou commerciales, et agricoles (uniquement dans le secteur UAf) dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou de nuisances (bruit, poussière, odeurs, etc.). La nature du sol et les formes urbaines observées sur la commune conduisent à interdire toute nouvelle construction ou installation sur sous-

sol (sauf vide sanitaire qui reste autorisé) permettant d'éviter des risques d'inondation de parties de construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.

Dans la zone UA, il est prévu de limiter à 30 m² d'emprise au sol la superficie totale des annexes isolées, et à 12 m² d'emprise au sol la superficie des abris de jardin, qui seraient réalisés par unité foncière. L'objectif ici est d'éviter des annexes offrant une surface de plancher importante qui pourraient changer de destination pour devenir du logement, le plus souvent sur les parties arrières de l'unité foncière, où les conditions d'accès depuis la voie publique ne sont pas optimales et la promiscuité entre les bâtiments pourrait à terme poser des problèmes de voisinage.

La particularité de cette zone repose sur la disposition urbaine du tissu bâti. La majorité des bâtiments est implantée à l'alignement des rues, avec un mur donnant sur la rue, le tout forme un front urbain continu à préserver. Les dispositions réglementaires visent à conserver cette particularité. Ainsi, les constructions seront nécessairement implantées soit à l'alignement sur les voies publiques, soit avec un retrait d'au moins 6 mètres de la voie publique avec une continuité assurée par une clôture continue et opaque elle-même implantée à l'alignement sur la voie publique. En cohérence avec la dominante minérale du tissu bâti ancien existant, la clôture sera réalisée en murs pleins entre 1,60 mètre et 2,20 mètres de hauteur maximale, composé de pierres naturelles de pays (le parement est admis pour alléger le coût du mur, tout en préservant l'aspect visible depuis la rue), suivant ce qui est observé dans les parties anciennes du bourg.

L'implantation en retrait des voies d'au moins 6 mètres, permet le stationnement, sans difficulté de fermeture du portail, d'un véhicule en long entre la rue et la construction principale, ce qui va dans le sens d'un allègement du stationnement systématique des véhicules sur les emprises publiques, aux dimensions souvent restreintes en zone UA ce qui peut causer des difficultés de circulation des véhicules de services (camion de collecte des déchets, véhicules de secours, etc) ou agricoles, mais aussi des piétons et des cycles.

De manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les nombreuses parcelles profondes, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte principale, qui est de 25 mètres au-delà duquel toute construction nouvelle (hors extension de l'existant limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction déjà implantée) à usage d'habitation, de bureau ou de services, est interdite. Pour des bâtiments déjà existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, ayant un emprise au sol d'au moins 80 m2 afin d'exclure notamment les bâtiments légers sans intérêt patrimonial, pourront être transformés en logements, bureaux ou services dès lors qu'un accès pour véhicules existe déjà ou peut être aménagé pour les desservir. Cette disposition particulière permet de rendre possible une valorisation de bâtiments anciens qui présentent souvent un intérêt architectural, vers un usage économiquement viable au regard du coût de leur réhabilitation, sachant qu'à défaut, ils pourraient finir par se dégrader sérieusement et devenir même dangereux pour le voisinage.

Cette règle limitant à 25 mètres de profondeur l'implantation des constructions nouvelles à usage d'habitation, de bureaux ou de services, est complétée par celle limitant à 10 mètres de profondeur depuis la voie publique qui dessert le terrain, les nouveaux accès privés créés pour desservir un terrain nouvellement délimité voué à recevoir une construction nouvelle à usage d'habitation. Une implantation des constructions au delà des 40 mètres depuis l'emprise publique reste donc autorisée pour toute autre construction admise dans la zone UA.

Ce principe marque ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains. En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel du village issu, la plupart du temps, d'une logique agricole et s'adaptant à la configuration du site naturel : le bâti est proche de la voie et groupé sur la parcelle, le fond de parcelle étant le plus souvent occupé par un potager ou un ancien verger, donnant sur l'espace agricole, ou sur le fond de vallée de l'Aunette à Bray, où la nature des sols humide n'est pas propice à un développement significatif des constructions et des installations.

Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée des espaces de délassement pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, espace ainsi complémentaire aux parties construites (donc minérales) près de la rue.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation, situées à plus de 25 mètres de l'alignement sur la rue, il est autorisé une extension dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol, ce qui laisse la possibilité d'agrandir la construction sans pour autant admettre des surfaces trop importantes qui pourraient aboutir à créer des constructions multifamiliales avec les difficultés d'accès, de stationnement des véhicules, de gestion des parties communes et de promiscuité engendrées.

L'implantation par rapport aux limites séparatives veille à prolonger le caractère continu du front bâti en demandant, pour les constructions implantées à l'alignement sur la voie publique, de venir sur au moins une des limites séparatives (possible de limite à limite en prévoyant un accès véhicule vers l'arrière du terrain au travers de la façade) avec un retrait par rapport à l'autre limite latérale au moins égale à 3 mètres. Dès lors que la construction ne vient pas à l'alignement sur la voie publique, l'implantation peut se faire sur une des limites et en observant un retrait à minima égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport aux autres limites. En cas d'implantation de la construction principale en retrait de chacune des limites séparatives, la distance sera d'au moins 3 mètres rendant possible le passage de véhicule vers l'arrière de la propriété afin de satisfaire aux règles de stationnement. Afin de limiter la gêne pour le voisinage, les piscines seront également implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

II- La justification du découpage en zones

De manière à éviter une trop forte densification de la trame urbaine au regard du caractère rural de la commune et de la sensibilité environnementale de certains espaces, l'emprise au sol est limitée à 50% de la surface totale du terrain avec une possibilité d'outrepasser cette règle pour les immeubles existants avant l'entrée en vigueur du P.L.U. qui peuvent être agrandis dans la limite de 25 m2 d'emprise au sol pour ne pas pénaliser tout projet d'amélioration du bâti nécessaire à la sécurité, à l'hygiène ou au confort des occupants. Dans le secteur UAf, compte tenu des besoins de l'activité agricole qui peuvent nécessiter des volumes importants pour le stockage de denrées ou de matériel, sur une superficie limitée à celle du corps de ferme, l'emprise au sol est donc portée à 70% de la surface totale du terrain.

Les hauteurs suivent en règle générale celles de l'habitat traditionnel. Elles sont donc fixées à 10 mètres au faîtage, avec un seul niveau dans les combles pour les constructions à usage d'habitation. La hauteur est portée à 12 mètres pour les équipements publics ou installations publiques présentant un caractère d'intérêt général qui restent des repères dans la trame urbaine de la commune, ainsi que pour les constructions et installations admises dans le secteur UFa (bâtiment agricole pour les mêmes raisons que pour l'emprise au sol). Ces hauteurs permettent de respecter le vélum actuel du secteur aggloméré dans sa partie centrale. Il est toléré un dépassement ponctuel afin d'adapter certaines installations ou spécificités architecturales. La hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation.

En revanche, la hauteur des annexes isolées de la construction principale est limitée à 3,5 mètres au faîtage lorsqu'elle vient ou non en limites séparatives afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin, et celle des abris de jardins est de 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal. La hauteur des autres constructions autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage, ces constructions devant rester discrète dans la trame urbaine ancienne du village dominée par l'habitat.

L'aspect extérieur des constructions devra être particulièrement soigné en conservant au maximum les façades traditionnelles en pierres ou plus rarement en briques rouges vieillies de pays caractérisant la trame bâtie, plus particulièrement celles visibles depuis la rue qui dessert le terrain, contribuant en cela à préserver les caractéristiques des villages anciens situés dans le site inscrit de la vallée de la Nonette. Il est également demandé de conserver les modénatures (parements, soubassements, encadrement des ouvertures, pierres d'angle, etc.) en pierres, au moins sur la façade donnant sur l'espace public dans un souci de cohérence architecturale globale et de préservation de l'identité architecturale de l'entité paysagère du Valois Multien. Dans tous les cas, les parties visibles (façades ou pignons) des nouvelles constructions seront composées d'élément en pierre de taille ou moellons (soubassement, corniche, encadrement des ouvertures, parements, linteaux, etc). Outre la pierre, la brique rouge vieillie, seul l'enduit de teinte ton pierre de pays est autorisé.

La forme des ouvertures et des toitures devra également suivre les aspects traditionnels de l'habitat caractéristique de l'entité paysagère du Valois. Les baies principales visibles des voies publiques respecteront des proportions rectangulaires (à l'exception des portes de garage et des ouvertures des bâtiments d'activités ou des équipements publics). Pour les parties de la construction donnant sur l'espace public, les fenêtres des baies principales auront 3 carreaux par vantail.

Sur les ouvertures nouvelles (constructions neuves incluses), les volets seront à un ou deux battants (ou coulissants) ouvrant à la française. Toutefois, les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'espace public. Suivant les attentes de l'Architecte des Bâtiments de France, le PVC n'est pas autorisé sur les huisseries des façades des constructions visibles depuis l'espace public. De manière générale, afin de prendre en compte la situation actuelle, la forme des ouvertures sur une construction existante pourra être conservée lors de rénovation.

Les couvertures des habitations seront réalisées en tuiles rectangulaire plate, dans la gamme de brun, en ardoise naturelle ou de synthèse, correspondant à ce que l'on observe aujourd'hui dans la commune, sauf sur les bâtiments d'activités où la couverture adoptera une teinte sombre afin de rester discrète dans la perception globale du village. Les lucarnes respecteront les formes anciennes : à capucine, jacobine (à bâtière). La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° pour le corps principal de l'habitation, ce qui n'interdit pas des pentes différentes pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant de pentes différentes. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'extension limitée à 25 m2 d'emprise au sol.

Toutefois, les toits terrasses sont interdits, sauf pour un élément de liaison entre bâtiments, limité à un niveau de la construction. Les bâtiments d'activités auront une pente minimum de 12°, afin de tenir compte des gabarits et leur hauteur admise.

Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) auront des dimensions modestes afin de ne pas dénaturer la forme des toitures qui peut être observée sur les constructions anciennes de la commune. Ils doivent rester non visibles depuis la voie publique qui dessert le terrain, en rappelant que l'habitat traditionnel du secteur, il y a peu d'ouvertures en toiture.

Une attention particulière sera portée aux cheminées, en interdisant la réalisation d'un tubage métallique ou inox apparent le long de la façade ou du pignon de la construction, au regard de leur aspect disgracieux sur l'habitat ancien du bourg.

Les clôtures sur rue seront à dominante minérale en utilisant la pierre ou le moellon (l'aspect pierre et moellon est également admis pour réduire les coûts de la clôture) qui compose aujourd'hui les murs existants.

Sur les limites séparatives elles pourront être comme sur rue, en autorisant un muret de soubassement d'une hauteur minimale de 0,40 mètre pouvant être réalisé en

enduits ton pierre naturelle de pays, ou correspondre à un simple grillage métallique posé sur poteaux à profilés fins, de teinte verte ou grise afin de rester discret dans le paysage, doublé d'une haie taillée composée d'essences de pays, plus économique que les murs pleins en matériaux durs.

En zone UA, sur les terrains destiné à l'habitat, il est demandé de réaliser, sur au moins 35% de l'emprise totale du terrain, un traitement paysager végétal de type espaces verts de pleine terre (plantations ou engazonnement) sur les parties de terrain restant libres de construction, de manière à conserver le caractère rural des lieux et de contribuer à la perméabilité des sols. Cette emprise en pleine terre est considérée hors stationnement et circulations sur le terrain.

2.1.2 La zone UB

Elle correspond à une zone mixte qui rassemble les constructions les plus récentes de la commune principalement à usage d'habitat de type individuel ou de maisons groupées. Quelques activités artisanales ou de services, le plus souvent exercées dans des locaux aussi à usage d'habitation, sont également intégrées à cette zone qui compte aussi les équipements publics de loisirs (terrain de football, salle des sports, salle multifonctions) situés au nord de la rue du Vignet.

Dans cette zone, les constructions ont été réalisées soit au coup par coup sur les terrains libres de construction le long des voies existantes, soit à partir d'une opération d'ensemble. Par rapport à la zone UA, les caractéristiques architecturales sont moins marquées par les constructions anciennes en pierres apparentes. Le développement pavillonnaire est d'ailleurs dominant, même s'il reste quelques bâtiments anciens (rue du Bout du Trou par exemple).

La zone UB couvre la partie de la trame urbaine du village ou du hameau qui n'est pas inscrite en zone UA, en calant les limites de la zone constructible au droit des derniers terrains construits le long des rues les desservant et suffisamment équipées en réseaux. Par rapport au PLU approuvé en 2012, les limites de la zone UB ont été affinées le long de la rue de Chamicy (le tissu bâti ancien est désormais inscrit en zone UA), ainsi que dans la partie centrale de la rue de Conce (le bâti ancien est inscrit en zone UA).

Compte tenu des spécificités de gabarit, de traitement architectural, d'emprise au sol notamment impliquées par les équipements publics présents au nord de la rue du Vignet, il est délimité un secteur UBp dans lequel certaines dispositions réglementaires sont ajustées par rapport à la forme urbaine requise dans le reste de la zone UB. Dans ce secteur, ne sont possibles que les constructions et installations publiques dès lors qu'elles présentent un intérêt général, excluant donc toute possibilité d'imaginer une densification du bâti vers de l'habitat, dans cette entrée de village nord-est. Le logement de gardien d'un équipement public reste possible, s'il s'avère nécessaire en particulier pour assurer la surveillance et l'entretien des équipements, en obligeant à ce que ce logement soit accolé au bâtiment principal autorisé (à vocation d'équipements) ou soit relié à celui-ci par un élément assurant une continuité du bâti, le logement pouvant également être inclus dans le volume de la construction à usage d'équipement ; le principe étant d'éviter un détachement du logement de sa destination initiale (assurer la surveillance ou l'entretien des équipements) afin de voir les occupants n'avoir plus aucun lien avec les équipements et se plaindre des nuisances ressenties.

La vocation de la zone UB est de rester à dominante d'habitat accompagné d'équipements et d'activités de proximité. Dès lors, il convient d'interdire toutes occupations des sols pouvant s'avérer incompatibles avec l'habitat, telles que les bâtiments industriels, d'entrepôts, agricoles, et plus globalement les opérations d'ensembles et les lotissements à usage d'activités artisanales et industrielles. Comme en zone UA, il est prévu de limiter à 30 m² d'emprise au sol la superficie totale des annexes isolées (hors piscine qui pourra avoir une emprise plus importante), et à 12 m² d'emprise au sol la superficie de l'abri de jardin, qui seraient réalisés par unité foncière. L'objectif ici est d'éviter des annexes offrant une surface de plancher importante qui pourraient changer de destination pour devenir du logement, le plus souvent sur les parties arrières de l'unité foncière, où les conditions d'accès depuis la voie publique ne sont pas optimales et la promiscuité entre les bâtiments pourrait à terme poser des problèmes de voisinage. La nature du sol et les formes urbaines observées sur la commune conduisent à interdire toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide sanitaire qui reste autorisé) permettant d'éviter des risques d'inondation de parties de construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.

En zone UB, le tissu est aéré. Un retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sera respecté sauf pour les extensions des constructions déjà implantées à moins de 6 mètres de la voie et emprise publique où une extension dans la continuité du bâtiment existant (sans réduire le retrait constaté) est autorisé afin de préserver une cohérence d'implantation du bâti à l'échelle du terrain.

De manière à limiter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les terrains profonds, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte principale, qui est de 25 mètres au-delà duquel toute construction nouvelle à vocation d'habitat (ou toute transformation de bâtiment existant en habitation), à usage de bureaux ou de services, est interdite. Ce retrait n'est pas défini dans le secteur UBp du fait que la typologie et l'usage des constructions ou des installations admises peuvent nécessiter un recul important par rapport à la voie publique (c'est par exemple le cas du terrain de football qui par sa dimension réglementaire se trouve à plus de 100 mètres de la rue du Vignet).

Au delà de cette bande de 25 mètres comptés depuis la voie publique qui dessert leterrain, reste néanmoins admise une extension de la construction existante à usage d'habitation dans la limite de 50% de son emprise au sol initiale et sans création de

logement supplémentaire afin de limiter la densification du bâti sur les franges de la trame urbaine qui particulièrement visible dans le paysage ouvert du plateau du Valois.

Ce principe marque ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains. Il évite une possible densification urbaine au contact des emprises agricoles. Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée également des espaces de délassement pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, et à l'écart des emprises circulées (au niveau de la rue) sachant qu'ici, contrairement à la zone UA, les clôtures sont souvent ouvertes (et non pleines) faisant que la partie jardin au devant de la construction est bien visible depuis l'espace public constituant une particularité de cette zone. En conséquence, les abris de jardins et les annexes isolées seront implantées au même niveau ou à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie qui la dessert pour rester discrètes à l'échelle de la rue.

Dans le même esprit, les dispositions réglementaires demandent un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Il est autorisé une implantation sur une des limites séparatives (en conservant alors un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative), notamment pour ne pas geler les possibilités d'urbanisation des terrains peu larges mais équipés, ce qui répond également aux objectifs de densification de l'habitat dans les secteurs déjà agglomérés, ou encore afin de rendre possible une extension d'une construction existante n'étant alignée sur aucune des limites séparatives. Le maintien d'un retrait minimal de 3 mètres par rapport à au moins une des limites séparatives garantit la possibilité de faire passer un véhicule vers la partie arrière du terrain construit, répondant en cela à la satisfaction des besoins en stationnement sur l'emprise de la propriété (et non un renvoi systématique sur l'espace public) d'autant qu'en zone UB, la superficie des terrains est souvent suffisamment importante pour accueillir des places de stationnement sans limiter la présence d'un jardin d'agrément pour les occupants.

L'emprise au sol ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain (non réglementée en secteur UBp afin d'optimiser l'espace disponible pour recevoir des extensions des équipements publics déjà existants), ce qui laisse un espace libre important à aménager en jardins. D'ailleurs, au moins 40% de la surface totale d'un terrain voué à un usage d'habitat sera aménagé en espace vert de pleine terre, surface perméable, ce qui va dans le sens du maintien d'une frange paysagère aux limites extérieures de la trame urbaine et permet de conserver des surfaces utiles à la régulation des eaux de ruissellement. Dès lors, il reste 20% de la surface totale du terrain qui peut être occupée par les espaces de circulation et de stationnement des véhicules.

La hauteur des habitations est limitée à 8,50 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles se calant sur la hauteur moyenne identifiée sur la très grande majorité des constructions existantes dans cette zone. Dans le secteur UBp, compte tenu des caractéristiques des constructions existantes correspondant à des équipements de sports et de loisirs, la hauteur maximale est portée à 12 mètres au faîtage. Cette règle permet également d'assurer une bonne continuité des constructions avec la zone UA qui retient une hauteur maximale 10 mètres au faîtage. À l'échelle d'une même rue comportant un zonage UA et un zonage UB, l'épannelage global des constructions restera cohérent entre 8,50 mètres et 10 mètres au maximum.

En revanche, la hauteur d'une annexe isolée de la construction principale est limitée à 5 mètres, réduite à 3,50 mètres au faîtage lorsqu'elle vient en limites séparatives afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin, et celle des abris de jardins est de 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal. La hauteur des autres constructions autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage afin de rester discrète par rapport à l'ensemble de la trame urbaine, dominée par l'habitat.

L'aspect extérieur des constructions devra être soigné. Le traitement des façades vise à conserver les caractéristiques de l'habitat ancien existant (utilisation de la pierre naturelle de pays et/ou de la brique rouge vieillie de pays, concordance des joints avec les matériaux utilisés, etc.) et les façades des constructions nouvelles lorsqu'elles seront enduites auront une teinte ton pierre naturelle de Pays suivant la déclinaison figurant dans la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales annexée au règlement du PLU. L'utilisation du bois avec un aspect fini de ton pierre naturelle de pays dans un souci de cohérence architecturale avec le bâti environnant est également admise en façade des constructions nouvelles ou d'éléments neufs ajoutés au bâti existant, ce matériau constituant un bon isolant thermique lorsqu'il est employé à améliorer la performance énergétique du bâtiment. Le recours à des matériaux de récupération (palette, container, etc.) ou encore le bardage (autre que le bois) n'est pas autorisé afin de respecter la dominante architecturale du secteur qui présente de forts enjeux patrimoniaux. L'aspect des ouvertures repose sur les mêmes dispostions qu'en zone UA pour les mêmes raisons.

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° pour le corps principal de l'habitation, ce qui n'interdit pas des pentes différentes pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant de pentes différentes. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'extension limitée à 20 m2 d'emprise au sol afin de faciliter l'insertion de cette extension au bâtiment principal. Les lucarnes respecteront la forme ancienne dominante, à savoir lucarne à capucine ou à fronton, en acceptant de conserver et de restaurer les lucarnes existantes adoptant d'autres formes.

Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) auront des dimensions modestes afin de ne pas dénaturer la forme des toitures qui peut être observée depuis la rue sur les constructions de la commune. Une attention particulière sera portée aux cheminées, en interdisant la réalisation d'un tubage métallique ou inox apparent le long de la façade ou du pignon de la construction, au regard de leur aspect disgracieux sur l'habitat du bourg.

Les vérandas, verrières et abri de piscine devront particulièrement bien s'intégrer à la construction existante. Elles ne pourront pas être implantées sur la façade côté rue de manière à être le plus discret possible depuis l'espace public ; sauf si cette implantation est justifiée pour valoriser une exposition favorable afin de réduire la consommation énergétique de la construction tout en devant rester non visibles depuis l'espace public (présence d'un mur de clôture par exemple).

Les clôtures sur rue resteront simple d'aspect en évitant d'utiliser des matériaux de récupération (tubage, etc.), d'adopter des formes trop chargées (ferronnerie à grosse torsade, etc.). Elles pourront se composer d'un muret de soubassement réalisé en pierres naturelles de pays ou en moellons (l'aspect pierre et moellon est également admis pour réduire les coûts de la clôture) ainsi qu'en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays (plus économique) d'un hauteur d'au moins 0,50 mètre, surmonté d'une grille en ferronnerie simple (dont l'aluminium), d'une barrière en bois ou d'une simple haie taillée derrière le muret, suivant ce qui est observé sur les clôtures actuelles des terrains situés en zone UB. En effet, dans cette zone, les clôtures sont rarement pleines (maçonnées) sur une hauteur supérieure à 1 mètre, l'ambiance de la rue est plus ouverte et végétale qu'en zone UA. Est également admis un mur plein réalisé en pierres (ou moellons) naturelles de pays ou en enduits ton pierre naturelle de pays d'une hauteur comprise entre 1,50 mètre et 2,20 mètres pour se rapprocher de ce qui peut être observé le long des rues en zone UA.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue, ou correspondre à une simple haie taillée doublée d'un grillage, plus économique que les murets en matériaux durs.

En zone UB, sur les terrains destiné à l'habitat, il est demandé de réaliser, sur au moins 40% de l'emprise totale du terrain, un traitement paysager végétal de type espaces verts de pleine terre (plantations ou engazonnement) sur les parties de terrain restant libres de construction, de manière à conserver le caractère rural des lieux et de contribuer à la perméabilité des sols. Cette emprise en pleine terre est considérée hors stationnement et circulations sur le terrain.

2.1.3 Tableau de superficie des zones urbaines

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES PLU approuvé en 2012	SUPERFICIE EN HECTARES PLU révisé
UA **dont UAf** **dont UAa**	15,4 ha 5,6 ha -	23,6 ha 6,7 ha 1,9 ha
UB **dont UBp**	27,9 ha -	16 ha 3,3 ha
TOTAL DE LA ZONE URBAINE	**43,3 ha**	**39,6 ha**

La superficie des zones urbaines est de 39,6 hectares, soit environ 2,5% du territoire communal, ce qui garantit l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels.

Il convient de signaler ici que la méthode utilisée pour le calcul des superficies de zones n'est plus la même entre 2012 et 2019. En effet, en 2019, le calcul est effectué depuis l'application du SIG utilisé. Sont observées des différences notables pour certaines zones qui sont difficilement explicables.

Pour la zone UA, l'évolution des surfaces entre le PLU de 2012 et le PLU révisé, de 8,2 ha s'explique par l'intégration à cette zone au PLU révisé, des terrains situés à l'ouest (secteur UAa) et au sud du hameau de Bray inscrits en zone UB au PLU de 2012, ainsi que les tissus bâtis anciens sur une partie de la rue de Chamicy, au centre la rue de Conce et de la rue du Vignet. La superficie du secteur UAf augmente de 1,1 ha par l'intégration dans ce secteur au PLU révisé de la partie du corps de ferme au sud de l'église inscrite en zone UB, ainsi que la partie du corps de ferme au nord de la rue des Bons Enfants à Bray également inscrite en zone UB en 2012. La superficie totale de la zone UB en est d'autant réduite (terrains inscrits en zone UA).

2.2 La zone à urbaniser (AU)

Elle correspond **aux secteurs d'extension possible de la trame urbaine dans la continuité de la trame urbaine de Rully, en rappelant que ces emrpises figurent déjà au PLU approuvé en 2012 (l'une d'elle, secteur 1AU «Les Flâchis» fait l'objet d'une opération d'habitat à court terme, projet en cours)**.

La zone à urbaniser proposée au PLU révisé comporte toujours une zone 1AU qui présente un caractère aménageable dès l'entrée en vigueur du PLU, et une zone 2AU pour laquelle le caractère aménageable est conditionné à une procédure de modification du PLU (avec une délibération motivée du conseil municipal) suivant l'article R151-20 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU révisé. Dans l'immédiat, dans la zone 2AU délimitée au plan, aucune construction n'est admise.

La zone 1AU se compose de deux emprises : l'une à côté du château d'eau, l'autre entre le village et le chemin des Flâchis. La zone 2AU se compose de trois emprises : à l'ouest de la zone 1AU «Les Flâchis» sur des terrains à préserver dans l'immédiat en jardins (leurs propriétaires n'ont pas exprimé le souhait de les intégrer à l'opération d'habitat engagé sur ce secteur) ; entre la rue de la Tannerie et la rue du château d'eau ; au lieu-dit «Le Vignet».

Cette zone est donc principalement vouée à recevoir les nouveaux logements que pourraient compter la commune dans le cadre de la mise en œuvre de son PADD. Les dispositions réglementaires fixées autorisent donc les occupations et utilisations

du sol sous condition d'être compatibles avec l'habitat. Les constructions à vocation industrielle, entrepôts à vocation industrielle, activités pouvant créer des nuisances quelconques dans le fonctionnement urbain du bourg, ainsi que les activités artisanales ou agricoles sont donc interdites.

Comme en zone urbaine, il est prévu de limiter à 30 m² d'emprise au sol la superficie totale des annexes isolées (hors piscine qui pourra avoir une emprise plus importante), et à 12 m² d'emprise au sol la superficie de l'abri de jardin, qui seraient réalisés par unité foncière. L'objectif ici est d'éviter des annexes offrant une surface de plancher importante qui pourraient changer de destination pour devenir du logement, le plus souvent sur les parties arrières de l'unité foncière, où les conditions d'accès depuis la voie publique ne sont pas optimales et la promiscuité entre les bâtiments pourrait à terme poser des problèmes de voisinage. La nature du sol et les formes urbaines observées sur la commune conduisent à interdire toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide sanitaire qui reste autorisé) permettant d'éviter des risques d'inondation de parties de construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.

Les règles d'implantation du bâti prévoient une implantation soit à l'alignement sur la voie publique (existante ou qui seraient créée) suivant ce qui est observé dans le village, soit avec un retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement sur les voies publiques pour permettre le stationnement d'un véhicule en long de l'emprise publique sur la partie privée du terrain, en demandant aux abris de jardin à une construction à usage d'habitation de s'implanter à l'arrière de cette construction principale afin de rester le moins visible possible depuis l'espace public qui la dessert. Pour les mêmes raisons qu'en zone UB, ces emprises venant au contact de l'espace agricole offrant un paysage largement ouvert et dans un souci de maintenir des trames de jardins à l'arrière de l'espace construit, la construction principale ne pourra pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres depuis la voie publique (ou qui le deviendra) qui dessert le terrain, et aucune construction et installation ne pourra être implantée à moins de 6 mètres de la limite entre la zone AU et la zone A. Cette bande de 6 mètres pourra utilement être végétalisée pour assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

L'implantation en limites séparatives est autorisée pour la construction étant alignée à la voie, permettant ainsi la construction de typologies d'habitat groupés sur les terrains peu larges, ainsi que la possibilité de prévoir des annexes accolées à un bâtiment existant sur la parcelle voisine (dont la hauteur sera alors limitée à 3,50 mètres). En cas de retrait par rapport à l'alignement sur la voie qui dessert le terrain, la construction principale sera implantée à au moins 3 mètres d'une des limites séparatives afin de laisser un passage suffisant pour accéder à l'arrière du terrain et donner un tissu urbain aéré similaire à celui observé en zone UB.

L'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la surface totale du terrain, ce qui laisse un espace libre important à aménager en jardins en mesure d'assurer un accompagnement paysager adapté. D'ailleurs, au moins 50% de la surface totale d'un terrain voué à un usage d'habitat sera aménagé en espace vert de pleine terre, surface perméable, ce qui va dans le sens du maintien d'une frange paysagère aux limites extérieures de la trame urbaine et permet de conserver des surfaces utiles à la régulation des eaux de ruissellement. Dès lors, il reste 20% de la surface totale du terrain qui peut être occupée par les espaces de circulation et de stationnement des véhicules.

La hauteur des habitations est limitée à 8,50 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles se calant sur la hauteur admise par ailleurs en zone UB qui se trouve en limite de la zone AU, de façon à bien insérer les nouvelles constructions admises au reste de la trame urbaine.

L'aspect extérieur des constructions veille au respect de l'architecture locale (dominante pierres ou moellons, matériaux de teinte enduit ton pierre naturelle de pays), là encore, dans un souci d'harmonisation avec le bâti existant à proximité devant lui-même respecté ces teintes. Les dispositions prévues ici sont similaires à celles fixées pour la zone UB.

Les toitures auront des pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale afin de respecter la forme des toitures observée sur les constructions environnantes, en acceptant le toit terrasse en cas de toiture végétalisée ou sur une partie de la toiture dès lors que le recours aux énergies renouvelables est recherché.

La forme des clôtures restera simple, à dominante végétale, du fait de l'importance donnée au traitement paysager des projets à venir, notamment sur le pourtour de l'opération et le long des voies. La réalisation d'un mur plein en pierre naturelle (ou parement) d'une hauteur limitée à 1,20 mètre est admise le long des voies publiques (ou susceptibles de le devenir) pour rappeler ce qui est observé dans la trame urbaine déjà constituée de la commune.

Tableau de superficie des zones à urbaniser

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES PLU approuvé en 2012	SUPERFICIE EN HECTARES PLU révisé
1AUh	3,7 ha	3,1 ha
2AUh	4,6 ha	3,1 ha
TOTAL DE LA ZONE A URBANISER	**8,3 ha**	**6,2 ha**

La superficie de la zone à urbaniser est de 6,2 hectares, soit environ 0,4% du territoire communal, ce qui garantit l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels.

Pour la zone 1AU, l'évolution des surfaces entre le PLU de 2012 et le PLU révisé, de 2,6 ha s'explique par le fait qu'une partie du secteur des Flâchis soit inscrite en zone

2AU au PLU révisé. Pour la zone 2AU, les emprises de chacun des deux secteurs délimités sont réduites d'environ 2 ha, expliquant donc avec l'ajout de la partie du secteur des Flâchis, la réduction de 1,5 ha de la superficie totale de la zone 2AU.

Au total, la révision du PLU permet de préserver 2,1 ha de terres agricoles par rapport au PLU approuvé en 2012.

2.3 La zone agricole

Il s'agit d'une zone non équipée, constituée par les parties du territoire communal, protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle couvre les terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue, et qui ne sont pas situées dans une zone qui présenterait un intérêt environnemental particulier (intérêt paysager majeur, secteur à dominante humide, proximité de sensibilité écologique, etc.) ou qui sont occupés par des activités spécifiques (ligne ferroviaire à grande vitesse). Elle correspond à l'ensemble des terrains cultivés, situés à l'extérieur des secteurs construits, englobant quelques bâtiments isolés dont plusieurs ne sont plus nécessairement à usage agricole expliquant qu'ils soient repérés au titre de l'article R.123-12 2° (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme depuis janvier 2016). Ce repérage permet un changement de destination dès lors qu'ils ne sont plus utiles à l'activité agricole (ce peut être le cas des bâtiments anciens dont le gabarit ne correspond plus toujours aux dimensions du matériel aujourd'hui utilisé). Ce changement de destination pourra s'orienter vers l'accueil d'autres activités économiques (artisanales, de bureaux, de services, par exemple) ou pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectif, dans le but de concourir à la préservation et à la valorisation de ce patrimoine bâti.

Dans l'ensemble de la zone A, le règlement n'autorise que les constructions, extensions ou modifications liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris le changement d'affectation, une valorisation notamment touristique des bâtiments entrant dans le cadre de la diversification de l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.). Les CUMA (Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole) sont également admises dans cette zone. Les abris pour animaux qui ne relèveraient pas d'une activité d'élevage y sont encadrés de façon à limiter le mitage de l'espace agricole par ce type de construction et le risque de cabanisation. Ils devront être nécessaires à l'activité agricole, liés à un pâturage, et auront une hauteur maximale de 5 mètres. Quelques emprises agricoles sont actuellement vouées à du pâturage.

Le paysage étant largement ouvert, les conditions d'occupation du sol (hauteur, aspect extérieur, traitement paysager, implantation) veillent à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions qui seront réalisées sur la zone. Aussi, l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles se fera à au moins 5 mètres de la voie publique qui dessert le terrain (au moins 15 mètres de la voie ferrée et de la RD1324, et au moins 10 mètres des autres routes départementales suivant le règlement de la voirie départementale) afin de garantir une sécurité routière optimale (éviter la manœuvre des engins sur la voie publique). L'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité se fera au sein d'un corps de ferme, à proximité des bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation. L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions observera un recul au moins égal à la moitié de la hauteut de la construction ou de l'installation sans pouvoir être inférieur à 4 mètres pour assurer les conditions nécessaires à un bon entretien des bâtiments et la réalisation d'un traitement paysager adapté. Une bande de retrait par rapport aux espaces boisés classés figure aux plans et ne s'applique qu'aux constructions et installations de plus de 50 m2 d'emprise au sol, ne remettant donc pas en cause l'installation d'un abri pour animaux lié à un pâturage en lisière forestière, lisière souvent occupée par des emprises en herbe.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les couleurs utilisées feront référence aux teintes des milieux naturels : gamme de brun, de vert ou de gris, en acceptant aussi le bois naturel ou encore la teinte ton pierre sur la construction à usage d'habitation. Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

La hauteur des bâtiments d'activités est limitée à 12 mètres au faîtage, ce qui permet de répondre aux besoins de l'activité agricole (la pente de toiture peut être très faible, 12° au minimum) tout en veillant à éviter la réalisation de construction isolée dans la zone agricole qui présenterait un gabarit trop volumineux et pourrait donc perturber la lecture du paysage. Cette hauteur a été validée par les exploitants agricoles rencontrés lors des études. La hauteur des bâtiments agricoles pourra être portée à 15 mètres au faîtage dans le cadre d'un corps de ferme dans la mesure où l'impact paysager d'un groupe de constructions sera moins important qu'une construction isolée aux champs.

Afin de limiter l'impact paysager des constructions agricoles implantées aux champs, ces dernières lorsqu'elles sont supérieures à 50 m2 devront faire l'objet d'un accompagnement paysager de type haies ou bouquet d'arbres.

2.4 La zone naturelle et forestière

Elle correspond à la zone naturelle à protéger au titre des sites, des paysages et du boisement. Elle prend également en compte les sites à fortes sensibilités environnementales (périmètre de ZNIEFF au mont Cornon, zone humide associée à la vallée de l'Aunette) ainsi que l'emprise de la ligne ferroviaire à grande vitesse qui n'est ni à vocation agricole, ni vouée à être urbanisée. A ce titre, il convient de protéger l'occupation actuelle du sol contre toutes modifications qui pourraient porter atteinte au site ou pourraient mettre en danger les occupants ou les constructions.

Plus généralement, le zonage N ne remet pas en cause l'utilisation des sols à des fins agricoles (cultures ou herbages) ou à des activités adaptées au milieu naturel. Il s'agit surtout de limiter les possibilités de construire pour préserver la qualité du paysage, se prémunir contre les risques ou respecter les servitudes existantes.

La zone N correspond ainsi à l'ensemble des terrains (boisement et pourtour agricole) situés dans le périmètre de la ZNIEFF du mont Cornon, ainsi que l'ensemble des terrains boisés ou prairies humides qui constituent le fond de vallée de l'Aunette et le talweg entre Rully et Bray perpendiculaire à la vallée. Elle englobe également les trames de jardins qui soulignent la transition entre le secteur bâti de Rully et l'espace agricole de grandes cultures qui entoure le village. La zone naturelle compte un écart construit qui correspond au domaine du Prieuré de Bray et quelques constructions au sud du hameau de Bray.

En conséquence, la zone naturelle compte 3 secteurs :

- Le **secteur Nhu** qui correspond à l'emprise de la zone humide effective du fond de la vallée de l'Aunette suivant les orientations du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la vallée de la Nonette. Il a donc pour objet de protéger les milieux naturels, voire de prévoir leur reconquête et leur valorisation, en cohérence avec la vocation de la zone naturelle et en cohérence avec les prescriptions du SAGE auquel les dispositions réglementaires renvoient pour assurer la gestion et la requalification des milieux. Au regard des dispositions réglementaires de ce secteur qui n'autorisent pas de constructions nouvelles, **il ne s'agit donc pas d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme**.

- Le **secteur Na** prend en considération les constructions existantes du site du Prieuré de Bray, isolées par rapport à la trame bâtie de Bray ou de Rully. Ce secteur fait l'objet d'un projet de valorisation et de diversification de son usage, avec l'accueil de nouveaux logements, mais aussi d'activités de bureaux, de services, de salles de réunions, de lieux d'exposition et d'activités culturelles ou de loisirs. Il est défini des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU révisé) qui encadrent les conditions d'aménagement du site. Est notamment admis la réalisation d'un nouveau bâtiment d'une emprise au sol limitée à 300 m2 voué à la valorisation des énergies renouvelables pour fournir de l'énergie à l'ensemble du site. **Ce secteur est à considérer comme un STECAL au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.**

- Le **secteur Nj** couvre quelques jardins attachés ou non à des propriétés bâties, dans lesquels sont déjà présents des installations d'accompagnement à l'habitation (abri de jardin, terrain de tennis, piscine, etc.). Les dispositions réglementaires proposées au PLU révisé visent à autoriser ce type d'installation dans la limite de 12 m2 pour l'abri de jardin et de 100 m2 cumulés d'emprise au sol pour les installations d'accompagnement. **Ce secteur est à considérer comme un STECAL au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.**

En dehors de ces secteurs spécifiques, la zone naturelle (N) correspond à des boisements, inscrits en espace boisé classé, ou à des espaces en herbes ou habités (au sud de Bray). Aucune construction n'est possible sur ces emprises à dominante végétale.

Dans l'ensemble de la zone, le gabarit des constructions ou des installations autorisées reste modeste ou est adapté aux besoins des constructions et des installations admises pour ne pas altérer le paysage. En raison du caractère constructible de certains secteurs de la zone naturelle (sud de Bray), la hauteur des constructions admises est limitée à 8 mètres au faîtage pour les habitations (en pouvant atteindre la hauteur existante en cas d'extension d'un bâtiment existant), et à 5 mètres dans les autres cas, avec une exception dans le secteur Na suivant le contenu des OAP. La hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives privilégient un tissu aéré qui doit se fondre dans le paysage à dominante végétale. Le retrait sera d'au moins 6 mètres des voies publiques pour les constructions de plus de 20 m2. L'extension d'une construction existante reste admise suivant le retrait existant, afin de respecter la cohérence architecturale du bâtiment, l'extension se fera donc nécessairement dans la continuité du bâtiment. L'implantation dans la profondeur du terrain des constructions et des installations, par ailleurs admises, sera limitée par l'emprise du secteur délimité (notamment Na et Nj), en imposant un retrait d'au moins 20 m2 des espaces boisés classés afin d'éviter les risques de chutes d'arbres ou de branches sur du bâti, et un retrait d'au moins 6 mètres des berges des cours d'eau suivant les dispositions du SAGE.

L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder les limites des emprises au sol précisées pour chaque type de construction admise dans chacun des

secteurs délimités, de façon à préserver le caractère naturel de ces secteurs. Pour les habitations existantes, il est admis une extension dans la limite de 10% de l'emprise au sol existantes pour répondre à des impératifs de confort ou de mise au normes.

Par ailleurs, les règles architecturales et paysagères fixent des teintes, des matériaux à utiliser et des principes de traitement paysager favorisant l'insertion au site et rappelant les caractéristiques du paysage local, en préservant l'aspect pierres (ou moellons) des bâtiments existants, en particulier pour le secteur du Prieuré (Na) et pour le secteur où existe déjà des constructions pouvant être restaurées ou agrandies (sud de Bray).

Les dispositions veillent à l'intégration des constructions par les clôtures, particulièrement visibles dans le paysage. Elles seront à dominante végétale sous forme de haies composées d'essence de Pays, en autorisant le maintien et la restauration si besoin des murs de clôture traditionnelle en pierres naturelles de pays existants ou la réalisation de mur plein identique. Est également demandé un traitement paysager des constructions de plus de 50 m2 (haies, bouquet d'arbres).

En raison des possibilités de constructions, en particulier dans le secteur Na, est imposé au minimum 2 places de stationnement par logement et au moins 1 place par tranche de 30 m2 de surface de plancher d'une construction dont l'usage implique l'accueil d'un public, afin de satisfaire les besoins engendrés par l'occupation des sols admise.

Tableau de la superficie de la zone agricole et de la zone naturelle

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES PLU approuvé en 2012	SUPERFICIE EN HECTARES PLU révisé
A dont Ai	1 354,3ha 260,1 ha	1 390,7 ha n'existe plus
N Dont Na, Nhu, Et Nj	149,9 ha - - -	119,2 ha 2,2 ha 30,9 ha 4,31 ha
TOTAL DES DEUX ZONES	**1 504,2 ha**	**1 509,9 ha**

Le PLU révisé compte au total 1510 ha de surface agricole et naturelle, soit un total comparable avec celui du PLU de 2012 (différenciel de 6 ha). La zone agricole et naturelle occupe ainsi 97% de la superficie totale du territoire communal.

On note une évolution entre la répartition des zones agricoles et des zones naturelles sur le territoire. Une trentaine d'hectares auparavant inscrits en zone naturelle (PLU 2012) est classée en zone agricole au PLU révisé. Il s'agit essentiellement des terrains déclarés à usage agricole, situés au sud du site du Prieuré de Bray, et de terres agricoles (grandes cultures) situées entre le sud de la rue du château d'eau et la source de la vallée de l'Aunette.

En conséquence, la zone naturelle occupe 7,6% du territoire communal (contre 9,6% au PLU de 2012) tandis que la zone agricole occupe 89,4% du territoire communal (contre 87% au PLU de 2012).

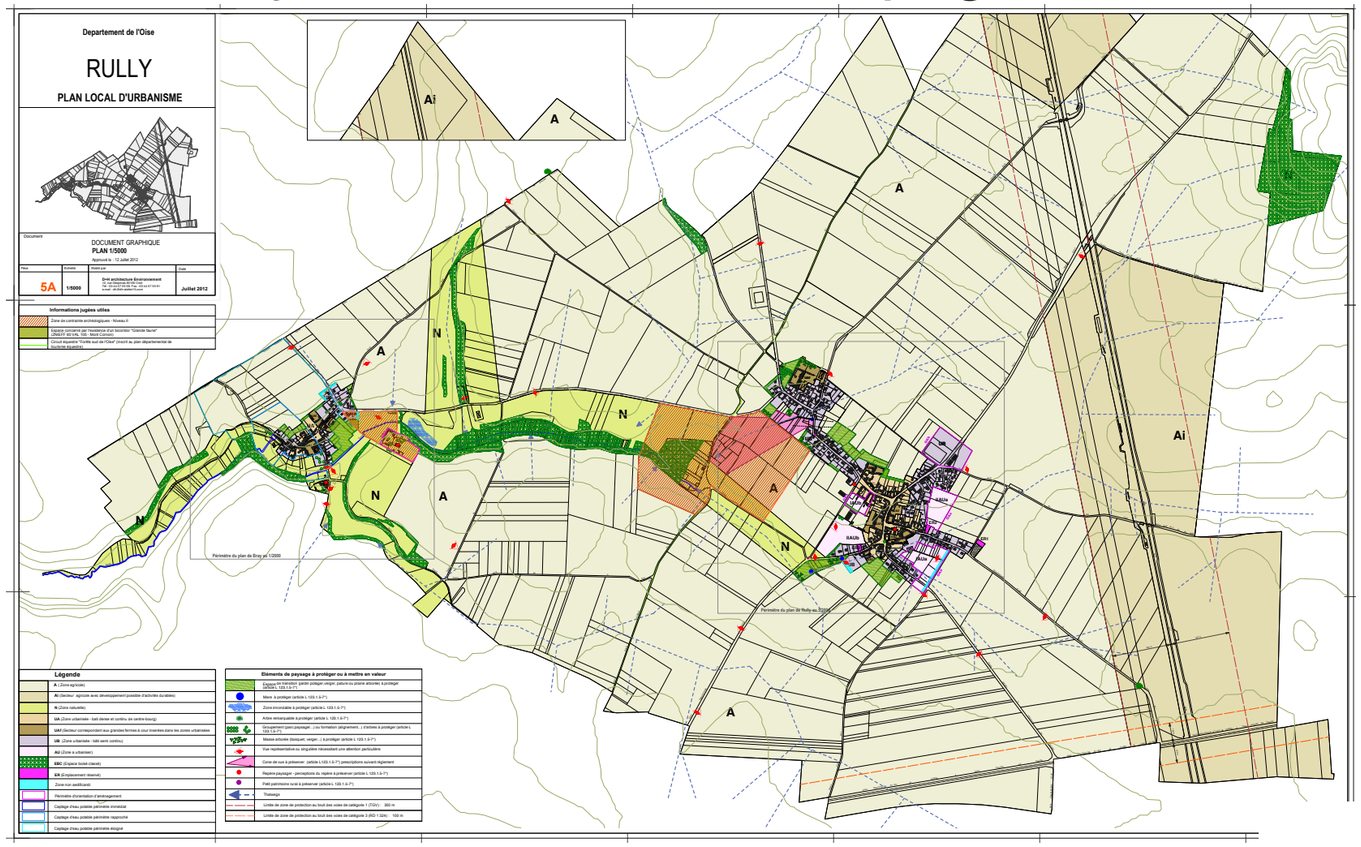
Tableau récapitulatif

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES PLU approuvé en 2012	SUPERFICIE EN HECTARES PLU révisé
Total des zones urbaines	43,3 ha	39,6 ha
Total des zones à urbaniser	8,3 ha	6,2 ha
Total de la zone agricole et de la zone naturelle	1 504,2 ha	1 509,9 ha
TOTAL	**1 555,7 ha**	**1 555,7 ha**
dont espace boisé classé à conserver	non renseigné	22,1 ha

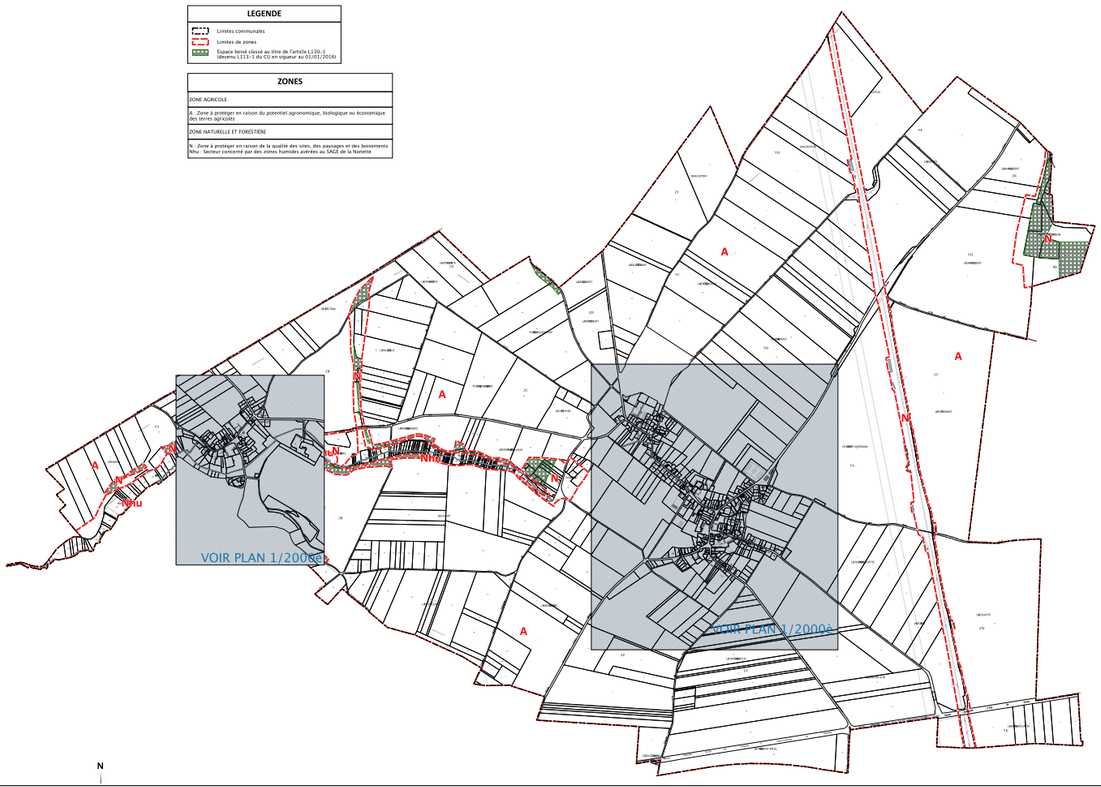
L'évolution de la superficie totale du territoire communal entre le PLU de 2012 et le PLU révisé reste marginale. Environ 5 ha est rendus à l'espace agricole ou naturel, principalement par réduction de la zone à urbaniser.

Au PLU révisé, les emprises boisées à conserver représentent au total 22,1 ha, soit 1,4% du territoire communal, avec une faible évolution par rapport au PLU de 2012.

II- La justification du découpage en zones



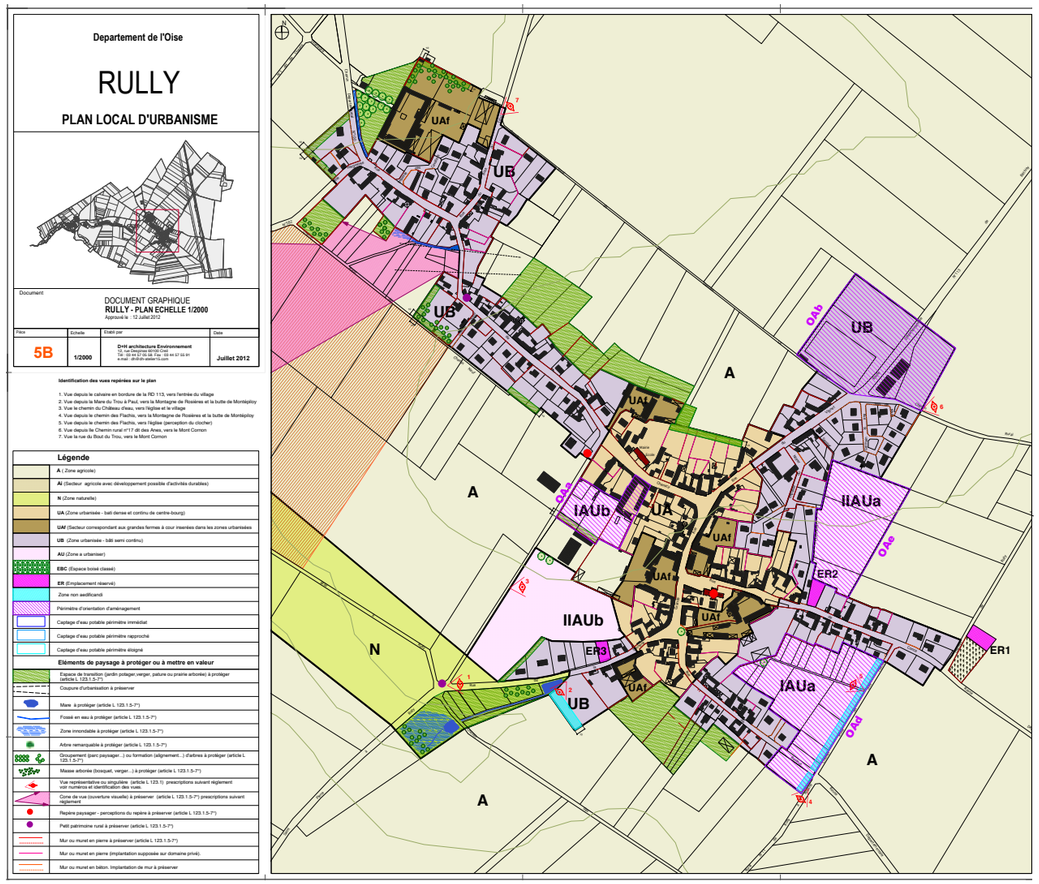
À l'échelle de l'ensemble du territoire

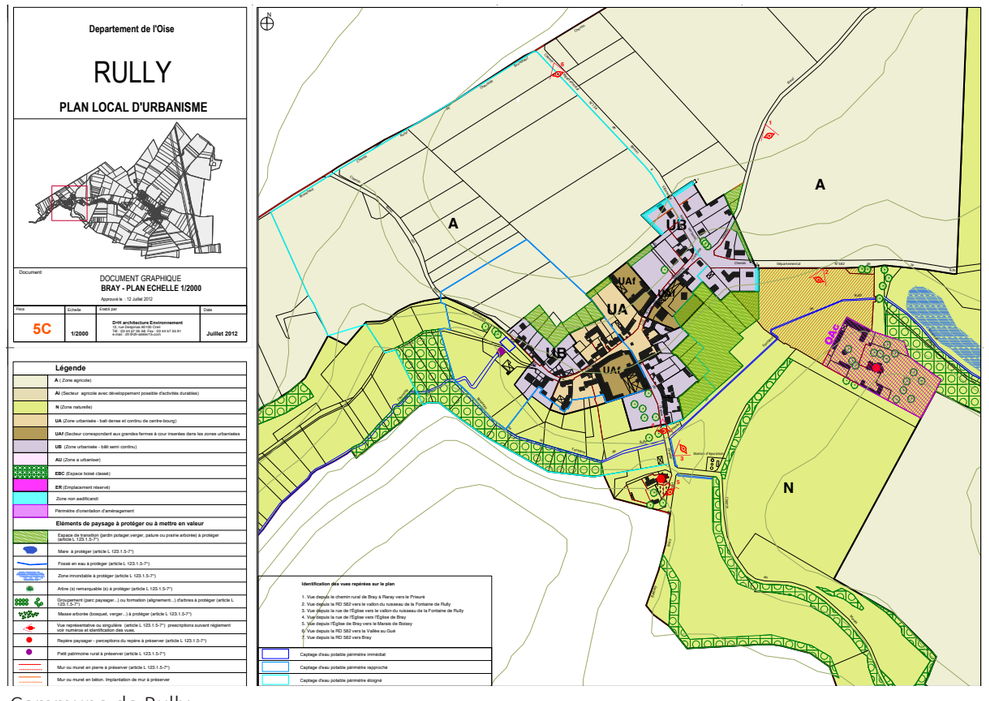


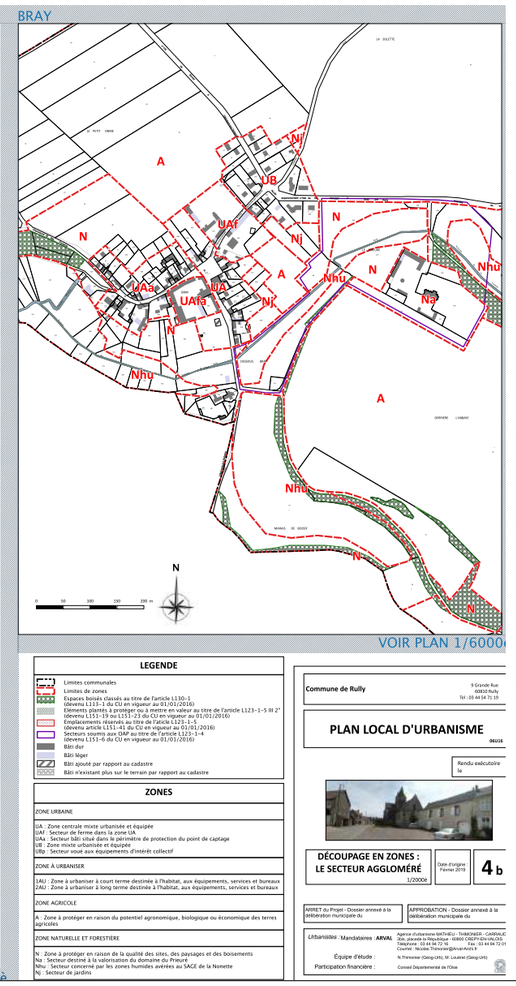
Comparaison du découpage en zones

II- La justification du découpage en zones

À l'échelle des secteurs urbanisés







LEGENDE

- Limites communales
- Limites de zones
- Espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 (élevens L113-1 du CU en vigueur au 01/01/2016)
- Eléments plantés à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III 2° (élevens L151-19 ou L151-23 du CU en vigueur au 01/01/2016)
- Emplacements réservés au titre de l'article L123-1-5 V 4° (élevens L151-41 du CU en vigueur au 01/01/2016)
- Secteurs soumis aux OAP au titre de l'article L123-1-4 (élevens L151-6 du CU en vigueur au 01/01/2016)
- Bâti dur
- Bâti léger
- Bâti ajouté par rapport au cadastre
- Bâti n'existant plus sur le terrain par rapport au cadastre

ZONES

ZONE URBAINE

UA : Zone centrale mixte urbanisée et équipée
UAf : Secteur de ferme dans la zone UA
UAa : Secteur bâti situé dans le périmètre de protection du point de captage
UB : Zone mixte urbanisée et équipée
UBp : Secteur voué aux équipements d'intérêt collectif

ZONE À URBANISER

1AU : Zone à urbaniser à court terme destinée à l'habitat, aux équipements, services et bureaux
2AU : Zone à urbaniser à long terme destinée à l'habitat, aux équipements, services et bureaux

ZONE AGRICOLE

A : Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

N : Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des boisements
Nj : Secteur destiné à la valorisation du domaine du Prieuré
Nhu : Secteur concerné par les zones humides avérées au SAGE de la Nonette
Nj : Secteur de jardins

Commune de Rully
9 Grande Rue
60810 Rully
Tél : 03 44 54 71 19

PLAN LOCAL D'URBANISME

06U14

Rendu exécutoire le

DÉCOUPAGE EN ZONES : LE SECTEUR AGGLOMÉRÉ

1/2000è

Date d'origine : Février 2016

4 b

ARRET du Projet - Dossier annexé à la délibération municipale du

APPROBATION - Dossier annexé à la délibération municipale du

Urbanisme : Mandataires : ARVAL

Agence d'urbanisme MATHIEU - THIBONIER - CARRAUD
Rue Jean Moulin - Immeuble Le Bonaparte - 60200 COMPIEGNE
Téléphone : 03 44 86 22 16 Fax : 03 44 86 22 01
Courriel : Nicolas.Thiminier@arval-archi.fr

Équipe d'étude : N.Thiminier (Géographe), M. Laurent (Géographe)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

Comparaison du découpage en zones

III- La mise en oeuvre du plan

Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil essentiel à la réussite de la politique d'aménagement de la commune. Toutefois, ce document réglementaire ne peut pas préciser tous les détails qui conduiront un développement harmonieux du territoire. La mise en œuvre du PLU nécessite une vigilance de tous les instants, notamment au niveau de la délivrance des autorisations de construire.

Par le PLU, la commune a les moyens de maîtriser l'aménagement du territoire communal. Pour atteindre les objectifs fixés, une politique d'action foncière pourrait être à prévoir en réservant au budget les crédits nécessaires aux acquisitions envisagées. La commune peut aussi solliciter toutes les aides auxquelles elle peut prétendre auprès des autres collectivités locales et auprès de l'Etat.

3.1 La voirie

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains est conditionnée par une desserte en voirie existante et suffisante. C'est le cas des terrains urbanisables restants. Toutefois, pour assurer une cohérence globale de la circulation à venir, la commune a tout intérêt à réserver les emplacements nécessaires au raccordement de voies nouvelles sur la voirie existante.

Il existe plusieurs modes de financements des voiries et réseaux divers dans le cadre des opérations d'aménagement (ZAC, Projet Urbain Partenarial, Association Foncière Urbaine, etc.). Une réflexion préalable à l'aménagement prévu entre la commune, le(s) propriétaire(s) et l'aménageur, permettra d'opter pour la solution la plus adaptée à l'opération projetée.

3.2 Les emplacements réservés

Des emplacements réservés sont inscrits au PLU (se reporter à la pièce 4d du dossier PLU) pour améliorer les conditions de desserte des quartiers en développement, pour créer des cheminements ou encore pour réaliser des équipements publics répondant aux besoins actuels ou futurs des habitants.

3.3 Le droit de préemption urbain

La commune s'est dotée d'un droit de préemption urbain portant sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au plan. Par ce principe, la commune est avertie par le propriétaire des transactions foncières réalisées dans ces zones et peut se porter acquéreur des biens cédés.

La commune dispose d'un délai de deux mois à compter de la proposition du propriétaire pour se prononcer sur l'acquisition au prix demandé. Le DPU entre en vigueur, une fois le PLU approuvé.

3.4 La zone d'aménagement différée (ZAD)

La ZAD est un outil permettant à une collectivité publique de constituer des réserves foncières, notamment en dehors des terrains urbanisés ou à urbaniser délimités par un document d'urbanisme. La création d'une ZAD résulte d'un arrêté préfectoral pris sur le dossier présenté par la collectivité publique.

La collectivité publique est alors désignée comme titulaire d'un droit de préemption pour une durée de 6 ans renouvelable pour 6 ans. Sur les périmètres de ZAD, le Droit de Préemption Urbain ne s'applique plus.

3.5 Le projet urbain partenarial (PUP)

Le PUP permet la prise en charge financière de tout ou partie des équipements liés à une opération d'aménagement, par le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs, dans le cadre d'une convention signée avec la commune. Cela n'est possible que dans les zones urbaines ou les zones à urbaniser délimitées au PLU.

3.6 Les taxes et participations pour le financement des équipements publics

La commune a la possibilité d'instaurer un certain nombre de taxes ou de participations qui lui permet de dégager des ressources utiles aux financements de tout ou partie du renforcement ou de la création d'équipements publics (voirie, réseaux, écoles, équipements sportifs, culturels, de loisirs, etc.). Ces taxes et participations sont prélevées sur les opérations d'urbanisme réalisées ou sur les plus-values foncières résultant de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Il s'agit notamment de la taxe d'aménagement qui peut faire l'objet d'une application différenciée (taux différents) par secteur, rue ou encore zone délimitée par un PLU. Une simple délibération du conseil municipal permet d'instaurer cette taxe.

CHAPITRE 4

ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

La première partie (Etat initial de l'environnement) de ce document met en évidence les particularités paysagères et les contraintes environnementales intéressant la commune. Les orientations d'aménagement présentées précédemment à l'échelle du territoire communal et à l'échelle des secteurs agglomérés l'ont été dans le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

La commune n'étant pas directement concernée par un site Natura 2000 et les perspectives de développement de la commune sont limitées, il a été admis que celles-ci n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement justifiant le fait que le rapport de présentation du PLU ne contienne pas d'évaluation environnementale stratégique conformément à la décision de l'autorité environnementale en date du 4 septembre 2018.

Il convient donc de conduire cette analyse selon le régime d'une évaluation environnementale classique, dont les modalités sont fixées par l'article R.123-2 (devenu les articles R.151-1, R.151-2 et R.151-4 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme.

1.1 Rully dans son grand paysage et ses sensibilités écologiques

Rully est une commune rurale dans un espace à forte pression urbaine résultant de la proximité d'un grand pôle d'emplois constitué par la région parisienne. Le bâti resté relativement compact et en partie constitué de constructions anciennes, s'inscrit dans l'entité paysagère du Valois Multien au contact du massif forestier d'Halatte soulignant la coupure avec la vallée de l'Oise au nord, le secteur est caractérisé par une forte identité agricole traversée par l'amont de la vallée de l'Aunette rattachée au bassin versant de la Nonette.

Le plateau agricole du Valois est particulièrement visible faisant que le territoire communal offre de grandes perspectives visuelles vers l'espace agricole au sud, à l'ouest,au nord et à l'est, tandis que la partie située entre Rully et Bray se caractérise par la présence de la vallée de l'Aunette au paysage plus fermé par les boisements ponctué d'espace en herbes. Vers l'est, la ligne ferroviaire à grande vitesse marque assez fortement le paysage, notamment entre Rully et le mont Cornon boisé.

Le massif boisé du mont Cornon, qui vient occuper la ligne d'horizon à l'est en ayant une altimétrie plus élevée que celle du territoire de Rully, est concerné par des sensibilités écologiques notables (périmètre de ZNIEFF de type 1).

Le territoire communal est traversé par un continuité écologique qui suit l'axe de la vallée de l'Aunette au sud-ouest du périmètre urbanisé de Bray. Il n'y a pas d'autres sensibilités écologiques constatées sur la commune de Rully.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Les dispositions du PLU visent à pérenniser les stations faunistiques et floristiques par le maintien des grands équilibres de ce milieu naturel spécifique et la préservation des lisières forestières. En effet, l'ensemble des terrains situés dans le périmètre de ZNIEFF et d'ENS, ainsi que les terrains concernés par le corridor écologique potentiel (inter ou intra forestier) dans la vallée de l'Aunette, sont inscrits en zone naturelle au PLU.

Dans la zone naturelle, en dehors des zones humides identifiées par le SAGE de la Nonette, l'ensemble des boisements de caractère privé figure en espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 (articles L.113-1 et L.113-2 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme, ce qui oblige à effectuer une déclaration avant toute intervention sur les boisements, concourant ainsi à une gestion durable des bois. En effet, l'usage des terrains concernés est voué à rester du boisement, soit par replantation, soit par regénération naturelle, en cas de coupes et abattages.

Les bosquets ponctuant la plaine agricole, au lieu-dit « La Vallée au Gué » et «La Croix Robert» au nord de la vallée de l'Aunette, d'une emprise de moins de 4 ha figurent eux aussi en espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 (articles L.113-1 et L.113-2 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme, afin de garantir leur pérennité. Cette mesure permet ainsi de maintenir des niches écologiques à travers l'espace agricole (en espace refuge pour la faune par exemple). En revanche, les très rares haies résiduelles dans l'espace agricole ne font pas l'objet d'identification au titre des dispositions du code de l'urbanisme (article L.123-1-5 devenus articles L151-19 ou L151-23 depuis janvier 2016) en tant qu'éléments de paysage à préserver, considérant que leur rôle paysager et environnemental est limité et en rappelant que ces haies résultent le plus souvent de plantations volontaires de la part des exploitants agricoles ne souhaitant pas ajouter par le PLU des mesures de préservation qui pourraient porter atteinte à l'exploitation agricole des terres concernées. C'est également le cas pour la végétation qui occupe le talus de la ligne ferroviaire à grande vitesse, l'exploitant du réseau ferroviaire demandant d'ailleurs d'éviter ce type d'inscription au PLU afin de tenir compte des besoins de fonctionnement de l'infrastructure.

Dans la zone naturelle, sont admises uniquement des installations légères de type abris pour animaux, le tout limité à 30 m2 d'emprise au sol et fermé sur trois côtés au maximum justifié par la présence de quelques pâtures (activité d'élevage) situées principalement dans le fond de vallée de l'Aunette (s'inscrivant donc dans une logique de pâturage), ou abris de jardin dans la limite d'un par unité foncière avec une emprise au sol de 12 m2 au maximum afin d'éviter le risque de « cabanisation » de l'espace naturel. Ces installations devront nécessairement respecter la fragilité des milieux naturels et utiliser des matériaux rappelant les milieux environnants (bois plus particulièrement) afin de perturber le moins possible les équilibres écologiques dans le choix des sites d'implantation, et la faune résidante ou traversant ces milieux par des matériaux non adaptés. La présence de quelques constructions à usage d'habitation au sud de Bray, en zone naturelle, explique la règle qui autorise une extension dans la limite de 10% de l'emprise au sol, notamment pour répondre à des besoins de confort. Cette possibilité d'extension est très limitée et n'est pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels et au paysage.

Il est délimité un secteur Na sur le domaine de l'ancien Prieuré de Bray, constituant un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), en raison du projet d'aménagement de ce site pour accueillir quelques logements, des activités de services, des lieux d'exposition, projet qui comprend la réalisation d'un bâtiment d'au plus 300 m2 d'emprise au sol voué à une chaufferie de type biomasse, qui serait implanté à l'écart de la vallée de l'Aunette où se concentre l'essentiel des sensibilités écologiques. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU) sont définies pour encadrer les conditions d'aménagement et d'extension de ce site, par ailleurs Monument Historique classé nécessitant donc l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Depuis la vallée de l'Aunette, vue sur le domaine de l'ancien prieuré de Bray.

L'emprise ferroviaire (ligne à grande vitesse) qui traverse le territoire communal sur sa frange est, selon un axe Nord/Sud, est en zone naturelle, du fait qu'il ne s'agit ni d'un espace à vocation agricole, ni d'un espace urbain ou à urbaniser. Celui-ci permet d'autoriser, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, les constructions et installations liées et nécessaires au bon fonctionnement du réseau ferroviaire, des équipements d'infrastructure et de réseaux divers du fait de la présence de canalisations (gaz, électrique) longeant la ligne ferroviaire. L'emprise de cette infrastructure est à l'écart du périmètre de ZNIEFF et d'ENS du mont Cornon, et à l'écart de la vallée de l'Aunette.

Les terres de culture qui occupent l'essentiel du territoire communal sont inscrites en zone agricole, à l'exception de la poche située en au nord du hameau jen raison des périmètres de protection engendrés par la présence du point de captage de l'eau destinée à la consommation humaine. L'inscription en zone naturelle ne remet pas en cause l'usage agricole des terres, mais limitent les possibilités de réaliser un nouveau bâtiment agricole sur ce secteur afin de tenir compte de la sensibilité environnementale du secteur.

Dans la zone agricole, les constructions admises sont uniquement celles liées et nécessaires à l'activité agricole en veillant plus particulièrement au respect des paysages par la recherche d'une unité de corps de ferme (bâtiments de stockage, installations liées à l'exploitation, logements des exploitants et du personnel, diversification touristique des locaux). De plus, les dispositions réglementaires fixées, notamment à l'article 11 (aspect extérieur) et à l'article 13 (espaces libres et plantations) visent à une bonne insertion paysagère des constructions et installations agricoles admises en recherchant des teintes proches du milieu naturel (brun, vert ou gris ou encore aspect bois naturel) et en demandant un traitement paysager dès lors que la construction ou l'installation réalisée aux champs compte plus de 50 m2 d'emprise au sol. Ce traitement correspondra à des haies ou bouquet d'arbres accompagnant le bâti dans le paysage.

Les parties du territoire communal, principalement concernées par de possibles aménagements ou extensions urbaines, sont limitées et contenues dans l'enveloppe du périmètre déjà urbanisé du village. Les zones AU confirmées au PLU révisé en réduisant leur emprise (pour les zones 2AU). Les conditions de leur aménagement sont encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU) qui prévoient notamment une bonne insertion paysagère des opérations réalisées par la réalisation d'une frange végétale d'au moins 6 à 7 mètres d'épaisseur côté paysage ouvert (zone agricole), d'autant que ces zones se situent sur des entrées de village (en arrivant de Senlis ou de Crépy-en-Valois). À l'intérieur de la zone aménagée, les emprises publiques et les jardins attachés à chaque lot seront largement végétalisées contribuant là aussi au traitement paysager de l'ensemble et à la création de poches dans lesquelles la biodiversité pourrait se développer. Ces mesures garantiront à terme une requalification complète de la frange de la trame urbaine et permettront l'intégration paysagère des futures constructions.

Sur les terrains encore constructibles ou déjà construits, les dispositions réglementaires prévoient le maintien d'un minimum de surface en espace vert et proposent un secteur Nj (zone naturelle de jardins) visant à maintenir un caractère très peu bâti des arrières de propriétés bâties venant au contact de l'espace naturel ou agricole. En effet, il est considéré que ces emprises de jardin présentent un fort intérêt paysager en assurant une transition douce entre les parties urbanisées de la commune et les secteurs naturels ou boisés ; la possibilité d'une urbanisation en épaisseur de la trame urbaine déjà constituée est encadrée (bande constructible limitée à 25 m de la voie publique) dans le but de préserver ces espaces verts. En effet, le maintien de ces espaces de pleine terre, nécessairement engazonnés, plantés ou arborés, permettra à l'avifaune ou à la petite faune des milieux ordinaires de disposer d'une trame de jardins lui permettant de se déplacer au sein de l'espace urbanisé.

Les possibilités d'urbanisation offertes par le PLU révisé auront ainsi une faible incidence sur l'environnement. En effet, elles restent largement confinées aux noyaux urbains existants, sans créer de nouveaux noyaux ou engendrer un étirement outre mesure des formes urbaines vers les espaces agricoles ou naturels.

1.2 La prise en compte de la nature du sol et du sous-sol et des risques qui y sont liés

Le territoire de Rully, situé sur la partie plane du plateau du Valois, est à l'écart des principaux massifs (mont Pagnotte, butte de Montépilloy) depuis lequel des phénomènes de ruissellements marquants pourraient être observés. La vallée de l'Aunette est peu encaissée et est alimentée par des vallons perpendiculaires (notamment la vallée du Gué) peu marqués. Même si l'Atlas des risques naturels majeurs de l'Oise identifient des secteurs d'aléas de coulées à risque fort à très fort, les parties urbanisées n'ont jamais été impactées par des coulées de boue significatives. Des aménagements de fossés orientant les eaux de ruissellement vers la vallée de l'Aunette, ou vers les mares (place Marcel Geneste et à l'ouest de la rue de la Tannerie) ont été réalisés.

Le Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux (SAGE) de la Nonette définit des orientations en matière de gestion des risques liés aux ruissellements. En revanche, il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques sur le territoire communal.

Une partie du territoire communal est concerné par un aléa fort de remontée de nappe qui impacte les secteurs urbanisés de Rully et de Bray.

La majeure partie du territoire communal est concernée par un risque faible à moyen de degré d'aléa retrait-gonflement des argiles. Des cavités souterraines par effondrement ou coulée sont localisées au sud du secteur urbanisé, mais reste très ponctuelles, sans incidence notable sur l'occupation des sols.

Trois anciennes activités (aujourd'hui terminées) sont identifiées au répertoire BASIAS et correspondent à des emprises dont l'usage des sols a déjà été reconverti (habitation, jardin d'agrément). Il n'est pas donc prévu de mesures spécifiques à ce sujet au PLU révisé.

• Mesures prévues au PLU :

Les secteurs générant des talwegs et des coulées de boues potentielles, ne sont pas voués à recevoir de nouveaux aménagements en mesure d'imperméabiliser les sols et donc d'augmenter le risque de coulée de boue vers l'aval. Les terrains, exceptés pour ceux déjà inclus dans le périmètre aggloméré, sont inscrits en zone agricole ou en zone naturelle (vallée de l'Aunette). Les aménagements déjà réalisés pour réguler les ruissellements font l'objet d'un suivi et d'un entretien régulier en mesure de garantir leur bon fonctionnement sur le long terme. Une attention particulière est portée aux mares et à la préservation des zones humides identifiées au SAGE (il est délimité un secteur Nhu au PLU révisé dans ce but).

Concernant l'aléa de risque de remontée de nappes, une grande partie des terrains impactés (nappe subaffleurante) est inscrite en zone naturelle, secteur Nhu (zone humide du SAGE) dans lequel toute nouvelle construction n'est pas admise.

Mare à l'ouest de la rue de la Tannerie, permettant de réguler les eaux pluviales traversant le village.

Dans l'emprise où l'aléa est fort, impactant les secteurs urbanisés, les dispositions du PLU interdisent toute nouvelle construction sur sous-sol et demande à ce qu'au moins 30% à 40% jusqu'à 50% dans les zones à urbaniser de l'emprise des terrains aménagés reste en pleine terre, surface non imperméabilisée afin de réguler les eaux pluviales et les risques de remontée de nappes, en contribuant à l'absorption des eaux sur la parcelle.

L'aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles ne nécessite pas la mise en œuvre de dispositions spécifiques au PLU.

De manière plus générale, le projet communal de Rully prend correctement en compte les aléas de risques naturels identifiés, plus particulièrement l'aléa de risque de remontée de nappes sur les parties urbanisés ou urbanisables, en mettant en place des règes d'urbanisme adaptées, en évitant une urbanisation inadaptée notamment dans le fond de vallée de l'Aunette ou dans les talwegs et une trop forte imperméabilisation des sols, et en assurant un bon fonctionnement des aménagements déjà réalisés.

1.3 La prise en compte de la ressource en eau

La préservation de la ressource en eau potable (quantité et qualité) est une des orientations majeures du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), décliné dans le SAGE révisé de la Nonette. Les chapitres précédents mettent en avant une ressource en eau en mesure de répondre en quantité et en qualité aux besoins futurs de la commune depuis le point de captage existant au nord-ouest du hameau de Bray.

En ce qui concerne l'assainissement, le réseau existant et le dispositif de traitement

aux normes (les deux stations mises en service en 2019) sont suffisamment dimensionnés pour absorber les besoins engendrés par le développement démographique estimé à envrion 160 habitants supplémentaires d'ici 2030. Le fait de ne pas avoir à créer une nouvelle station d'épuration évite ainsi toute incidence sur l'environnement.

Les dispositions du SAGE révisé de la Nonette identifient clairement les zones humides effectives qui, outre leur intérêt au regard de la biodiversité du fait d'une richesse écologique particulière et souvent exceptionnelle, recèlent également un intérêt environnemental au regard de la ressource en eau du fait de nombreuses fonctions dont la société tire des bénéfices, comme la protection de la qualité de l'eau et la lutte contre les inondations. C'est pourquoi leur préservation et leur gestion durable sont d'intérêt général. L'Aunette qui prend sa source sur le territoire communal et le traverse dans sa partie ouest, collecte une grande partie des eaux de la commune. Son entretien pour optimiser son fonctionnement est un véritable enjeu pour limiter les incidences environnementales.

• Mesures prévues au P.L.U. :

La ressource en eau est fragile tant en quantité qu'en qualité. C'est pourquoi les dispositions du PLU révisé prévoient un certain nombre de mesures contribuant à maintenir la qualité des masses d'eau et participant à l'amélioration de la qualité chimique et écologique des cours d'eau et de leurs abords pour atteindre les objectifs fixés par l'agence de l'eau en relation avec la Directive Cadre Loi sur l'Eau. Ces mesures traduisent les objectifs du SAGE de la vallée de la Nonette.

Pour éviter toute incidences négatives sur la préservation des zones humides effectives identifiées par le SAGE de la Nonette sur le territoire communal, les mesures prises au PLU vont dans le sens de leur protection stricte suivant les objectifs du SDAGE, déclinées localement. Le découpage en zones du PLU révisé de Rully prévoit la délimitation d'un secteur particulier (Nhu) correspondant à l'emprise de ces zones humides effectives, suivant la cartographie établie dans le cadre du SAGE révisé. Les dispositions réglementaires associées au secteur Nhu précisent à l'article 1 et 2 que sont autorisés uniquement les aménagements voués à une bonne gestion des milieux humides suivant les prescriptions du SAGE de la Nonette. Cette disposition garantit l'inconstructibilité des zones humides et préserve ces secteurs sensibles de toute urbanisation. Les incidences négatives du PLU sur les zones humides seront ainsi évitées.

Les dispositifs du PLU révisé veillent à assurer le maintien d'une bonne desserte en eau potable et à maintenir une gestion adaptée des eaux usées. Les constructions ou installations qui le requiert doivent selon l'article 4 du règlement des différentes zones être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution appartement au réseau public. Ce principe permet d'encadrer le raccordement sur le réseau d'eau potable limitant ainsi les incidences négatives sur ce dernier. En zone naturelle et en zone agricole, à défaut de raccordement possible sur le réseau public, pourra être tolérée une desserte en eau par forage ou captage à la condition explicite que les dispositions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées sous réserve d'une déclaration et d'un contrôle par les services de l'ARS (Agence Régionale de la Santé) dès lors que l'eau captée à un usage sortant du cadre unifamiliale), uniquement pour les installations autorisées et nécessitant la présence de l'eau potable. La protection contre tout risque de pollution de l'eau ainsi captée devra être considérée comme assurée.

La présence d'un point de captage de l'eau destiné à la consommation humaine, alimentant l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune, situé au nord-ouest de Bray est prise en compte. Sur les secteurs non urbanisés, les terrains situés dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés autour du point de captage sont inscrits en zone naturelle, évitant tous types de constructions ou installations qui pourraient altérer la qualité de l'eau prélevée et distribuée. Les terrains déjà urbanisés en partie ouest du hameau de Bray situés dans ces mêmes périmètres autour du point de captage font l'objet d'un zonage spécifique (secteur UAa et UAfa pour l'exploitation agricole en activité) dans la zone urbaine du PLU révisé. Les dispositions réglementaires de ce secteur renvoient à l'usage des sols défini dans la Déclaration d'Utilité Publique attachée à l'arrêté préfectoral définissant les périmètres de protection, afin de garantir une occupation et une utilisation des sols concourant à la préservation de la ressource en eau.

La totalité des secteurs déjà urbanisés ou pouvant être ouverts à l'urbanisation est desservie par le réseau d'assainissement collectif ou pourra l'être sans difficulté depuis le réseau récemment aménagé. Les nouveaux secteurs qui pourraient être urbanisés dans le cadre de la mise en œuvre du PLU révisé seront donc à terme tous raccordés au réseau d'assainissement collectif. L'article 4 du règlement des zones urbaines (UA et UB) et à urbaniser (AU) impose en effet à ce que toutes constructions ou installations qui le requiert soient raccordées au réseau d'assainissement collectif, contribuant à atteindre l'objectif «bon état» des eaux superficielles et souterraines imposées par la directive cadre sur l'eau. A noter qu'en zone agricole et naturelle le raccordement au réseau collectif est également demandé quand c'est possible, pour les terrains bordant une voie équipée par le réseau.

Sur le secteur Na (ancien Prieuré de Bray), le raccordement au réseau d'assainissement collectif est également demandé à la suite de l'actualisation de l'étude de zonage d'assainissement. Cette disposition tient compte du projet envisagé sur ce site reposant sur la création de quelques logements, d'activités de services et l'accueil du public dans le cadre de manifestations et d'expositions. Les dispositions réglementaires fixées à l'article 4 du règlement demandent que les eaux usées soient traitées par le réseau d'assainissement collectif lorsque la construction ou installation peut être raccordée à celui-ci et dès lors qu'il existe. Ailleurs, à défaut de branchement possible

sur le réseau collectif, le traitement des eaux usées se fera sur la parcelle avec des dispositifs de traitement agréés. L'eau devra être épurées avant son rejet dans le milieu naturel, limitant ainsi les risques de pollution sur l'environnement.

Les dispositions réglementaires fixées à l'article 4 du règlement demandent que les eaux pluviales soient dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain pour les constructions existantes. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales seront collectées et traitées sur le terrain accueillant la dite construction (ou sur l'opération réalisée notamment en zone AU), limitant ainsi les rejets vers les fossés et le milieu naturel. À l'article 13 du règlement, il est demandé de maintenir non imperméabilisées au moins 35% à 40% des emprises des terrains destinés à l'habitat en zone urbaine, et au moins 50% en zone à urbaniser.

L'ensemble de ces mesures répond aux enjeux et aux objectifs du SDAGE, traduits dans le SAGE de la Nonette, en particulier sur l'amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, sur la garantie d'un équilibre quantitatif entre les usages et les milieux, sur la préservation des zones humides, sur la maîtrise des ruissellements et la lutte contre les risques d'inondation.

1.4 Le maintien de la diversité des paysages et de la qualité du patrimoine

Le territoire de Rully présente une variété paysagère limitée tant le paysage ouvert sur la plaine agricole de type openfield domine, ponctué néanmoins d'un paysage plus fermé par les boisements dans la vallée de l'Aunette et à l'est (massif du mont Cornon).

Il est urbanisé sur 3% de sa superficie totale laissant une large part aux espaces agricoles et naturels. Les bois, forêts et bosquets représentent environ 1,4% du territoire communal.

Le territoire communal présente des enjeux patrimoniaux importants en se trouvant sur plus de la moitié dans le périmètre du site inscrit de la vallée de la Nonette, et en comptant plusieurs monuments historiques classés ou inscrits.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Les nouvelles possibilités d'urbanisation sont contenues dans les limites du périmètre déjà aggloméré du village. Les zones à urbaniser délimitées au plan se trouvent en continuité de l'enveloppe urbaine de Rully et seront intégrées au paysage par la réalisation d'un pourtour arboré inscrit dans les OAP. Les dispositions du PLU permettent de préserver les équilibres entre espace urbain ou urbanisable et espaces agricoles et naturels.

Les différentes entités paysagères que comporte le territoire communal sont respectées dans leur gestion. Ainsi, les paysages semi-fermés des boisements du mont Cornon figurent en totalité en zone N confirmant ainsi l'intérêt écologique des milieux inscrits en ZNIEFF de type I (massif du mont Cornon). Il en est de même dans la vallée de l'Aunette et la vallée du Gué. En effet, les possibilités de construire en zone N sont très réduites : abris pour animaux limités à 50 m2 d'emprise au sol, installations nécessaires à l'activité de jardinage, de maraîchage ou de culture fruitière dans la limite de 12 m2 d'emprise au sol, ou encore la réfection et l'extension limitée à 10% d'emprise au sol des constructions existantes notamment pour des mises aux normes de sécurité ou pour répondre à des impératifs de confort, ainsi que pour une valorisation compatible avec l'intérêt du secteur naturel.

Le fond de vallée de l'Aunette, également à dominante végétale, est largement inscrit en zone naturelle au plan, en tenant des zones humides effectives délimitées au SAGE pour lesquelles ne sont pas conseillées des mesures de préservation des boisements qui obligeraient à replanter en cas de coupe ou d'abattage, alors que les orientations du SAGE peuvent préconiser un espace plus ouvert.

Outre les espaces boisés et le fond de vallée, le plateau agricole qui occupe près de 90% du territoire communal, largement occupé par les terres de grandes cultures et des pâtures, conserve cette vocation par un classement en zone A, ce qui permet une poursuite normale de l'exploitation des sols, qui génère une grande partie de la gestion et de l'évolution au fil des saisons des paysages du territoire. L'implantation de nouvelles constructions ou installations est strictement limitée aux besoins de l'exploitation agricole du sol. Les dispositions réglementaires visent à faciliter l'insertion paysagère de ces formes bâties dans un paysage largement ouvert, en particulier par la recherche de teinte proche des milieux naturels (brun de la terre, gris-bleu du ciel, vert des végétaux, ou aspect bois foncé) et par la réalisation d'un traitement végétal autour des bâtiments. La zone A occupe près de 1 400 hectares, soit 90% du territoire, auxquels s'ajoutent des emprises agricoles situées dans la vallée de l'Aunette, inscrites en zone naturelle pour des motifs environnementaux (présence d'une continuité écologique et de zones humides avérées).

Dans le secteur aggloméré, afin d'inciter à renforcer la présence du végétal dans le secteur bâti, l'article 13 des zones urbaines délimitées au plan prévoit la réalisation d'un traitement paysager des parties de terrain restant libres de construction. Dans la zone UA, au moins 35% de la surface totale des terrains d'au moins 600 m2, seront aménagés en espace vert de pleine terre (jardins d'agrément, pelouse, verger, etc.). Ce pourcentage est de 40% dans la zone UB et de 50% dans la zone AU. Les aires de stationnement créées lors d'une opération de logements ou d'activités participent également à introduire du végétal dans la trame bâtie puisqu'elle devront compter au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Les traitements paysagers prévus par le PLU visent à la mise en place de franges

urbaines adaptées aux paysages. Une attention particulière est portée au traitement des franges des différents secteurs agglomérés. De ce fait, les Orientations d'Aménagement et de Programmation obligent à réaliser des franges paysagères afin d'insérer dans le paysage, de manière harmonieuse les emprises restant constructibles. Un secteur naturel de jardin (Nj) est délimité sur les parties arrières d'unité foncière le plus souvent déjà urbanisées, venant au contact de l'espace agricole au paysage ouvert. Ces fonds de terrains comportent de grandes arbres ou une strate végétale denses particulièrement utile à l'insertion de la trame urbaine dans ce paysage largement ouvert de terres de grandes cultures. Le secteur Nj permet de préserver ces trames de jardins en limitant les constructions et les installations à un abri de jardin de 12 m2 d'emprise au sol et des installations de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) dans la limite de 100 m2 d'emprise au sol. Là où des trames végétales denses existent, elles sont identifiées comme étant à préserver au titre de l'article L.123-1-5 (articles L.151-19 ou L.151-23 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme.

Il existe un important patrimoine architectural local à préverser. Les règles de construction (gabarit, implantation, aspect extérieur) fixées dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU révisé visent à sa préservation et à sa valorisation, en mettant notamment l'accent sur le maintien des pierres (ou briques rouges) apparentes en façade sur rue, des murs anciens en pierres et/ou briques rouges. Cela participe à la qualité architecturale de la commune en grande partie (en particulier les secteurs urbanisés) située dans le site inscrit de la vallée de la Nonette, et dans les périmètres de protection des abords d'un Monument Historique.

1.5 La prise en compte des nuisances ou de la gêne occasionnées par certaines activités

Deux infrastructures de transport terrestre (ligne ferroviaire à grande vitesse et RD1324) qui traversent la commune, induisent des nuisances acoustiques à prendre en compte. Aucune autre source de nuisances notables, aucun bâtiment d'élevage n'est recensé sur le territoire communal, même si des animaux sont mis en pâturage.

Les orientations du projet communal, dans un souci de mixité urbaine, visent à autoriser le déploiement d'activités dans les zones urbaines et dans la zone agricole.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Dans les annexes du dossier PLU (annexes nuisances acoustiques, voir pièce n°8 du dossier PLU) et au règlement de chaque zone concernée, il est rappelé les dispositions particulières à prendre en compte en ce qui concerne l'isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'hébergement touristique, qui se situent dans les bandes de nuisances définies par arrêté préfectoral. L'application de ces dispositions se produira au moment d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable à un aménagement) tout en précisant qu'aucune des zones urbaines ou à urbaniser délimitées au plan n'est concernée par ces périmètres de nuisances.

Pour les activités autorisées en zone urbaine, la réglementation d'urbanisme définie demande à ce que soient mises en œuvre des dispositions suffisantes pour limiter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie. Une attention particulière est portée aux bâtiments d'activités et autres installations d'activités qui seraient déployés dans les secteurs habités (zone urbaine ou à urbaniser). Au regard des difficultés de circulations ou encore de stationnement des véhicules de type camion qui auraient besoin d'accéder à ces activités disséminées dans la trame urbaine, dans les zones urbaines (UA, UB) et à urbaniser (AU) est écartée la possibilité d'implanter de nouvelles activités à usage industriel ou d'entrepôt à vocation industrielle. Il s'agit également d'éviter de créer des activités, pouvant engendrer des problèmes de nuisances (liées au bruit, aux odeurs, à la poussière, etc.) sur les habitations voisines qui constituent la fonction essentielle des trames urbanisées. À l'échelle de la Communauté de Communes, des zones d'activités existent pour accueillir ces activités.

Les terrains voués à accueillir les équipements (sportifs et de loisirs) sont maintenus en frange des secteurs habités (au nord de la rue du Vignet), de telle manière que le bruit qui pourrait être engendré par les activités soit le plus réduit possible quant à sa gêne sur le voisinage au regard des vents dominants et de l'occupation des terrains environnants.

1.6 L'élimination des déchets et la question des énergies renouvelables

La gestion des déchets est confiée à l'intercommunalité. Un dispositif de collecte sélective est en place. Par ailleurs, les déchets spéciaux (verres gros matériels, huile, etc.) sont éliminés à partir d'apports volontaires (containers à verre dans le village, déchetteries voisines).

La prise de conscience récente des enjeux du développement durables en termes de méthodes et matériaux de construction a des répercussions sur les réglementations d'urbanisme établies localement, de même qu'une meilleure prise en compte de l'environnement dans les choix d'urbanisme contribue à inscrire le projet communal dans une logique durable.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Concernant la gestion des déchets, les orientations du projet communal ne modifient en rien les dispositifs en place. Il est notamment envisagé à terme

d'optimiser les conditions de circulation à l'échelle du village, ce qui pourra faciliter l'organisation du ramassage des déchets en particulier dans les secteurs où le passage du véhicule de collecte est délicat. Les différents secteurs proposés à l'urbanisation peuvent permettre d'organiser des boucles de circulation (cas pour les Flâchis entre la rue de Conce et la rue des Bouleux : pour le secteur du Vignet entre la rue de Conce et l'impasse du Noyer ; pour le secteur de la rue de la Tannerie entre cette rue et la rue du Château d'Eau à aménanger). Les secteurs pouvant encore être urbanisés seront donc aménagés de telle sorte que le passage des véhicules d'enlèvement des déchets ménagers puisse s'effectuer sans difficulté.

Les choix urbains et réglementaires du projet communal visent à répondre au développement des énergies renouvelables. Aussi, les emprises encore urbanisables se situent en continuité directe de la trame bâtie déjà constituée afin de limiter l'atteinte aux espaces naturels et agricoles, et préserver une forme relativement compacte du secteur urbanisé pouvant contribuer à limiter les déperditions énergétiques. La recherche d'une certaine densité dans la zone urbaine, en rendant notamment possible l'implantation accolée des constructions, répond aux mêmes objectifs. Sur le site de l'ancien Prieuré de Bray, est rendu possible la construction d'un nouveau bâtiment destiné à abriter une installation (chaufferie) visant à valoriser une énergie respectueuse de l'environnement (la biomasse).

La réglementation d'urbanisme n'interdit pas l'installation d'appareillage (pompe à chaleur et dispositifs de climatisation, s'ils restent non visibles depuis l'espace public et sont suffisamment à l'écart des habitations voisines pour limiter les risques de nuisances engendrées par le ronronnement induit), de matériaux ou de formes de construction qui répondent aux exigences des énergies renouvelables (panneaux solaires en harmonie de teinte avec les matériaux de la couverture, utilisation du bois, etc.) tout en veillant à une bonne insertion par rapport à l'architecture globale du bourg, en rappelant que la présence de nombreux périmètres de protection des abords de Monuments Historiques et le site inscrit impliquent que l'Architecte des Bâtiments de France est consulté sur chaque projet de construction et d'aménagement pouvant émettre un avis différent de ce que la règle permet au PLU, au regard d'un intérêt patrimonial à préserver.

1.7 La gestion des déplacements dans le cadre du développement durable

L'élaboration d'un nouveau projet communal d'aménagement et de développement est un moment privilégié pour aborder les questions relatives aux déplacements, en particulier à l'échelle de la commune. Les réflexions menées à Rully conduisent à cet objectif. Les orientations retenues en matière de déplacements et les choix effectués sur les secteurs présentant un potentiel d'aménagement cherchent à optimiser le fonctionnement de la commune au regard de sa configuration étirée.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Le projet d'aménagement de Rully vise à favoriser les déplacements de proximité en modes doux (vélo, piétons) et le report modal vers le transport collectif en raison de la présence d'une ligne régulière d'autocars avec une assez bonne fréquence vers les villes voisines de Crépy-en-Valois et de Senlis. Une réflexion a été menée et des propositions sont avancées pour développer le maillage viaire et piétonnier associés pour se rendre rapidement et de manière sécurisée aux équipements (pôle mairie/école/maison médicale, complexe sportif et loisirs, commerces de proximité, etc.) et aux espaces de promenade autour du village et entre le village et le hameau.

Le traitement des espaces publics majeurs (en particulier la Grande rue des commerces à l'école) et la sécurisation des maillages piétons par la création de cheminements propres, est avancé au projet communal à l'horizon 2035, visant à favoriser les modes de déplacements doux vers les lieux centraux valorisés. Dans le même temps, la commune envisage optimiser progressivement la circulation des piétons et des cycles au sein des trames déjà urbanisées et depuis les extensions à venir (zone AU). Une réflexion pourra être engagée sur l'amélioration des circulations et du stationnement le long de certaines rues.

Les dispositions du projet communal prévoient également le maintien et la valorisation des chemins existants conduisant vers l'espace agricole jusqu'à la chaussée Brunehaut au nord et dans la vallée de l'Aunette (liaison Rully - Bray).

Ce choix va dans le sens de la politique de développement durables, en encourageant le recours à des déplacements pédestres ou à 2 roues plutôt que le recours systématique (même pour des déplacements de courtes distances) à l'automobile, ce qui participe directement à la réduction de gaz nocif pour l'environnement provenant de l'usage accru de l'automobile. L'organisation du maillage des voies douces nécessite également le maintien des sentes et chemins existants déjà.

La desserte en transport collectif de la commune et les services de transport partagé, développés par le SMTCO, sont rappelés. Ils répondent aux besoins croissants en déplacements des habitants actuels et futurs.

En conclusion, selon les éléments présentés dans l'état initial de l'environnement qui mettent notamment en évidence la proximité de site à fortes sensibilités écologiques dues à la ZNIEFF et aux zones humides avérées, mais éloignées du secteur urbanisé, le projet communal définit des orientations permettant une bonne prise en compte des enjeux environnementaux.

L'évaluation sur l'environnement du projet communal telle qu'elle est présentée précédemment indique que les incidences restent limitées et maîtrisées par le biais des mesures prévues par le PLU révisé.

CHAPITRE 5

LES INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN

I- La liste des indicateurs

1.1 Les indicateurs pour le suivi d'application du P.L.U.

Le PLU est un document qui doit faire l'objet d'un bilan d'application régulier (souhaitable au moins tous les 3 ans en ce qui concerne les objectifs relatifs à l'habitat) et au plus tard 9 ans après son approbation. Sa mise en œuvre implique aussi d'être en capacité de mesurer régulièrement ses incidences sur l'environnement. C'est pourquoi, il est proposé quelques indicateurs utiles aux élus à venir qui auront la charge d'assurer le suivi du PLU.

Indicateurs Habitat	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution du nombre de logements créés en distinguant ce qui relève d'une opération d'ensemble, de ce qui résulte d'un remplissage de la trame urbaine	*- Base INSEE pour le nombre de logements créés, fichier SITADEL* *- Autorisations de construire délivrées*	*En 2015,* *Total logements = 315* *Résidences principales = 272* *Résidences secondaires et logements vacants = 43*				En 2035, Total des résidences principales = 394
- Typologie des logements réalisés face aux objectifs de diversification	*- Base INSEE*	*En 2015,* *Maisons = 304/ 96,5 %* *Appartements = 9 / 2,9 %* *Logements locatifs = 45 / 16,5 % des résidences principales* *Logements aidés = 1 /0,4% des résidences principales*				En 2035, Au minimum 20 logements locatifs supplémentaires. Cet objectif permettra de conserver à minima la part de logements locatifs recensés en 2015.
- Évolution du nombre d'habitants	*- Base INSEE*	*En 2015, population totale = 724 habitants*				En 2035, population totale = 985 habitants

I- La liste des indicateurs

Indicateurs Foncier	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution de la surface des zones U et AU aménagées et nombre de logements à l'hectare réalisés	*- Autorisations de construire délivrées*	*En 2019,* • *zone UA et UB = 39,6 ha* • *zone 1AU = 3,1 ha* • *zone 2AU = 3,1 ha*				En 2035, • zone UA et UB = 42,7 ha (avec zone 1AU urbanisée) et environ 90 logements attendus • zone 1AUh (ancienne zone 2AU) = 3,1 ha et environ 30 logements attendus
- Évolution de la surface agricole utilisée	*- Recensement agricole, application Cartélie de la DDT60 (déclaration PAC et registre parcellaire graphique)*	*En 2016,* • *surface déclarée agricole = 1380 ha*				En 2035, • Surface déclarée agricole = environ 1374 ha

Indicateurs Activités	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	étape intermédiaire	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution du nombre d'emplois offerts sur la commune, du nombre d'établissements (dont les commerces), du nombre de sièges d'exploitation agricole	*- Recensement INSEE, chiffres CCIO et Chambre des Métiers, Enquête communale, Recensement agricole*	*En 2015,* • *95 emplois à Rully* • *nombre d'exploitants en activités = 6 (4 à Rully, 2 à Bray)*			En 2035, • maintien ou augmentation du nombre d'emplois • maintien des exploitations existantes sur place ou ailleurs sur la commune
- Évolution du nombre d'actifs habitant la commune, du nombre de demandeurs d'emplois, du nombre d'actifs habitant et travaillant sur la commune	*- Recensement INSEE*	*En 2015,* • *383 actifs (79,6% en taux d'activité)* • *354 actifs ayant un emploi 29 chômeurs (7,6%)*			En 2035, • Au moins 78% de population active ayant un emploi dans le total de la population de 15 à 64, soit environ 515 actifs ayant un emploi • Au plus 7% de chômeurs parmi la population de 15 à 24 ans, soit au plus 46 chômeurs
- Évolution du taux d'occupation des secteurs voués aux activités économiques et du nombre d'emplois recensés	*- Observation sur site, chiffres CCIO sur locaux libres d'usage*	*En 2015,* • *indicateur de concentration d'emplois à Rully = 26,6*			En 2035, • indicateur de concentration d'emploi attendu à Rully = environ 27

I- La liste des indicateurs

Indicateurs Transports et Réseaux	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	étape intermédiaire	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution de l'offre en transport collectif (nombre de lignes, fréquence des arrêts) et du taux de fréquentation	*- Données du SMTCO*	*En 2018 :* *• 1 Ligne de transport inter-urbain (Crépy-en-Valois-Senlis)* *• Ligne de cars scolaires (collège de Senlis)*			En 2035 : Au moins le maintien de l'offre en transport collectif recensés à l'état 0
- Nombre de bâtiments raccordés au très haut débit	*- Données du CG60 (par rapport au SDTAN) ou de la commune ou groupement de commune (paiement des prises)*	*Le réseau très haut débit existe*			En 2035, un nombre significatif de foyers raccordés.

Indicateurs Environnement	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	étape intermédiaire	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution des surfaces boisées du territoire et gestion de leur lisière	*- Photographie aérienne, cartes anciennes* *- Statistiques agricoles et sylvicoles*	*En 2019 :* *• Environ 20 ha d'espaces boisés*			En 2035 : • Au moins 260 ha maintenus boisés
- Respect des objectifs de gestion et de valorisation des secteurs à fortes sensibilités écologiques (au titre de la biodiversité)	*- Périmètres disponibles auprès de la DREAL, application Carmen de la DREAL Picardie, application Cartelie de la DDT, SCOT*	*• Secteur de continuité écologique inscrit en zone naturelle, périmètre de ZNIEFF de type 1, de zones humides effectives, inscrits en zone naturelle*			En 2035 : • Maintien non bâti de la continuité écologique et des autres périmètres sensibles au titre de la biodiversité
- Respect des objectifs de prise en compte des secteurs présentant des risques naturels et actions entreprises pour les atténuer	*- Atlas des Risques Naturels Majeurs, application Cartelie de la DDT*	*• Limitation des possibilités d'aménagement sur les terrains concernés par la présence de risques* *• Réalisation d'une étude de zonage d'assainissement pluvial*			En 2035 : • Pas de nouvelles constructions constatées sur les terrains non urbanisés concernés par la présence de risques majeurs • Mise en place des conclusions de l'étude de zonage d'assainissement pluvial
- Évolution de la qualité de l'eau des masses d'eau, de l'eau distribuée et du traitement des eaux usées	*- Données de la structure en charge du suivi du SAGE, données de l'ARS, données de l'exploitant du réseau, données du ministère chargé de la santé*	*• Teneur moyenne (eau potable) en nitrates en avril 2019 : 39,1 mg/ L Conformité bactériologique et physico-chimique* *• Dispositifs d'assainissement autonomes à mettre aux normes sur les emprises non raccordées au réseau collectif*			En 2035 : • Maintien de la qualité de l'eau potable : teneur en nitrates inférieur à 0,50 mg/l • 100% des dispositifs d'assainissement autonome contrôlés et aux normes (ou mise en place d'un assainissement collectif)
- Niveau de performance énergétique des constructions faisant l'objet d'une autorisation de construire ou d'un changement d'occupant	*- Autorisations de construire délivrées, relevé de performance énergétique (catégorie A à G) lié à l'acte de vente*	*Non renseigné en 2019*			En 2035 : • 100% des bâtiments consommant au maximum 230 kWh/m²/an (catégorie D), soit la rénovation prioritaire des bâtiments de catégorie E, F et G