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

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES ET RÉPONSES PROPOSÉES

Date d'origine :
Novembre 2019

9

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

APPROBATION - Dossier annexé à la délibération municipale du

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

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

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

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

Commune de RULLY

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

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

06U16

Rendu exécutoire
le

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Date d'origine :
Novembre 2019

9a

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

Liberté . Égalité . Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'OISE

Direction Départementale
des Territoires

Service
de l'Aménagement, de
l'Urbanisme et de l'Énergie

Autorisation de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT sur la commune de Rully

LE PRÉFET DE L'OISE
Chevalier de la légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.142-4 à L.142-5 et R.142-2 à R.142-3 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration et notamment ses articles R.133-1 à R.133-15 ;

Vu le décret n° 2015-644 du 09 juin 2015 relatif à la création de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;

Vu l'arrêté préfectoral du 06 août 2015 relatif à la composition de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, modifié par arrêté préfectoral du 18 juin 2018 ;

Vu le décret du 11 octobre 2017 nommant Monsieur Louis LE FRANC, Préfet de l'Oise ;

Vu la demande présentée le 25 juillet 2019 par la commune de Rully ;

Vu l'avis défavorable au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme en date du 6 septembre 2019 de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur l'examen de la zone à urbaniser « 1AU » située au Nord-Ouest du Plan Local d'Urbanisme *(PLU)* de la commune de Rully ;

Vu l'avis favorable au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme en date du 6 septembre 2019 de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur l'examen de la zone à urbaniser « 1AU » située au Sud-Est du Plan Local d'Urbanisme *(PLU)* de la commune de Rully ;

CONSIDÉRANT :

– que la commune de Rully souhaite ouvrir à l'urbanisation une zone « 1AU » d'une superficie de 2,37 hectares située au Sud-Est de la commune, sur les parcelles 46 à 50, 54 à 58, 65, 69 et une partie de la 75,
– que ce classement permettra la construction d'une trentaine de logements, et qu'il figure déjà en zone à urbaniser au document actuel de la commune approuvé en 2012,

– que la commune de Rully souhaite donc ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser à court terme *(zone « 1AU »)*, intégralement inscrite au sein de la trame urbaine existante, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, dont l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,
– que la commune de Rully appartient à la Communauté de communes Senlis Sud Oise et qu'elle n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale *(SCoT)*,
– que la commune de Rully ne peut ouvrir ce secteur à l'urbanisation sans l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, selon les articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme précités,

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires de l'Oise, décide :

ARTICLE 1 : La dérogation prévue à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme est accordée.

ARTICLE 2 : La zone « 1AU » d'une superficie de 2,37 hectares située au Sud-Est de la commune de Rully, sur les parcelles 46 à 50, 54 à 58, 65, 69 et une partie de la 75, peut être ouverte à l'urbanisation.

ARTICLE 3 : Conformément à l'article L.112-1-1 al.8 du code rural et de la pêche maritime, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 4 : le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Oise, le Directeur Départemental des Territoires de l'Oise et le Maire de la commune de Rully sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de l'Oise.

A Beauvais, le 06 NOV. 2019

Pour le Préfet
et par délégation,
le Secrétaire Général,

Dominique LEPIDI

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'OISE

Beauvais, le 06 NOV. 2019

Direction Départementale
des Territoires

Service de l'Aménagement,
de l'Urbanisme et de l'Énergie

Affaire suivie par Christine POIRIÉ
Téléphone : 03 44 06 50 80
Courriel : christine.poirie@oise.gouv.fr

Monsieur le Maire,

Votre commune n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial *(SCoT)* et en l'absence de SCoT, celle-ci est concernée par la règle de l'urbanisation limitée codifiée à l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme qui dispose que « *dans les communes où un SCoT n'est pas applicable, les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un PLU ou un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme* ».

C'est pourquoi, en application de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme dit de dérogation à l'urbanisation limitée, vous avez transmis au secrétariat de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers *(CDPENAF)* votre document d'urbanisme. En effet, vous avez prévu une zone « 1AU » *(zone d'extension future à court terme à vocation habitat)* au Nord-Ouest du village, sur les parcelles cadastrales 576, 577, 925, 930 et 1003 et qui a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation *(OAP)*. Cette extension est consommatrice d'espace naturel pour 0,7 hectare. Cette zone ne paraît à ce jour pas justifiée, considérant une densité de logements trop faible *(12 logements à l'hectare en secteur doté d'un assainissement collectif)*.

La CDPENAF a émis un avis défavorable sur votre document d'urbanisme au titre des articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme pour trop faible densité de logements à l'hectare en ce qui concerne la zone « 1AU ». Je partage cette analyse et vous demande de ne pas intégrer dans votre document d'urbanisme la zone « 1AU » située au Nord-Ouest de votre village en application de l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

Pour le Préfet
et par délégation,
le Secrétaire Général,

Dominique LEPIDI

Monsieur Marc PLASMANS
Maire de Rully
9 Grande rue
60 810 RULLY

Liberté . Égalité . Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'OISE

Direction départementale
des Territoires

Service Economie Agricole

Beauvais, le 24 octobre 2019

Secrétariat de la commission départementale
de la préservation des espaces naturels, agricoles
et forestiers

RECOMMANDE AVEC A.R. 1A 152 032 1942 5

Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les avis émis par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui s'est réunie le 6 septembre 2019 pour examiner le projet de votre commune.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

La Secrétaire de la commission

Sylvie HELBERT

Monsieur Marc PLASMANS
Maire
9 Grande Rue
60810 RULLY

www.oise.gouv.fr
ddt-sea@oise.gouv.fr

Horaires d'ouverture : 8h30-12h00 / 13h30-17h00
le vendredi : 8h30-12h00 / 13h30-16h00
1 Avenue Victor Hugo
BP 20317 - 60021 Beauvais cedex
téléphone : 03 60 36 51 95 – télécopie : 03 60 36 52 08
ddt-sea@oise.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'OISE

Direction départementale
des Territoires

Service Economie Agricole

Avis de la commission départementale de la préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers

Commune de Rully
Consultation au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L.151-12;

Vu le code rural et de la pêche maritime notamment ses articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;

Vu le décret n°2006-672 du 8 juin 2006, articles 3 à 15, relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif ;

Vu le décret n° 2015-644 du 9 juin 2015 relatif à la création de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Vu l'arrêté préfectoral du 6 août 2015 relatif à la composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, modifié par arrêtés préfectoraux des 18 juin 2018 et 28 août 2019 ;

Vu le décret du 11 octobre 2017 nommant M. Louis LE FRANC, préfet de l'Oise ;

Vu l'arrêté préfectoral du 04 décembre 2018 nommant M. Claude SOUILLER, directeur départemental des Territoires de l'Oise;

Vu la demande présentée le 25 juillet 2019 par la commune ;

CONSIDERANT :

- que la commune de Rully appartient à la Communauté de Communes Senlis Sud Oise,
- que la commune de Rully n'est pas couverte par un SCOT,
- que le règlement de la zone A autorise les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui en sont le complément normal, à condition que ces constructions à usage d'habitations soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition que ces constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient implantées à proximité des bâtiments, le tout formant corps de ferme,
- que le règlement de la zone N autorise la réfection, la réparation et l'extension limitée à 10 % d'emprise au sol des constructions, et par unité foncière, dans les propriétés contenant une construction à usage d'habitation, une annexe isolée dans la limite d'une emprise au sol de 30 m² et un seul abri de jardin limité à 12 m² d'emprise au sol ainsi qu'un seul abri pour animaux d'une emprise au sol limitée à 50 m² et à condition d'être fermé sur trois côtés maximum.

La commission donne un avis défavorable concernant les extensions et annexes des zones A et N pour les motifs suivants :

- concernant la zone A, le règlement devra préciser l'emprise au sol ainsi que la distance d'implantation des annexes, comprise entre 10 et 30 m par rapport au bâti existant,

- concernant la zone N, le règlement devra préciser la distance d'implantation des annexes et abris de jardin comprise entre 10 et 30 m par rapport au bâti existant.

À Beauvais, le 6 septembre 2019

Pour le préfet et par délégation,

Le directeur départemental des Territoires

Claude SOUILLER

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'OISE

Direction départementale
des Territoires

Service Economie Agricole

Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Commune de Rully
Consultation au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L.151-13;

Vu le code rural et de la pêche maritime notamment ses articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;

Vu le décret n°2006-672 du 8 juin 2006, articles 3 à 15, relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif ;

Vu le décret n° 2015-644 du 9 juin 2015 relatif à la création de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Vu l'arrêté préfectoral du 6 août 2015 relatif à la composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, modifié par arrêtés préfectoraux des 18 juin 2018 et 28 août 2019 ;

Vu le décret du 11 octobre 2017 nommant M. Louis LE FRANC, préfet de l'Oise ;

Vu l'arrêté préfectoral du 04 décembre 2018 nommant M. Claude SOUILLER, directeur départemental des Territoires;

Vu la demande présentée le 25 juillet 2019 par la commune ;

CONSIDERANT :

- que la commune de Rully appartient à la Communauté de Communes Senlis Sud Oise,
- que la commune de Rully n'est pas couverte par un SCOT,
- que le règlement du STECAL Na de 2,20 ha (constructions existantes du site du Prieuré de Bray) autorise l'utilisation des constructions existantes à destination d'habitation, de bureaux, de salles de réunions, de lieux d'exposition, de locaux associatifs et d'activités de services sans nuisances ainsi qu'une extension limitée des constructions existantes. Est également admise la réalisation d'un nouveau bâtiment d'une emprise au sol limitée à 300 m² voué à la valorisation des énergies renouvelables (production biomasse) pour fournir de l'énergie à l'ensemble du site (chauffage et production d'eau chaude) et stockage de la production agricole (miscanthus et copeaux de bois).
- que le règlement des STECAL Nj de 4,31 ha correspondant à des jardins, le plus souvent attachées à des propriétés bâties autorise, par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 12 m² ainsi que des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aires de jeux, etc.) liées à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 100 m² cumulés d'emprise au sol.

La commission donne un avis défavorable concernant les STECAL pour les motifs suivants :

- concernant les STECAL Nj :

- la zone urbaine devra être agrandie pour permettre les équipements liés à l'activité de jardinage et le reste de la zone devra être reclassé en A ou en N,

- les installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aires de jeux, etc.) liées à une construction d'habitation sont des annexes qui relèvent de l'article L 151-12 et non pas des STECAL.

À Beauvais, le 6 septembre 2019

Pour le préfet et par délégation,

Le directeur départemental des Territoires

Claude SOUILLER

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'OISE

Direction départementale
des Territoires

Service Economie Agricole

Avis de la commission départementale de la préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers

Commune de Rully
Consultation au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L.153-16;

Vu le code rural et de la pêche maritime notamment ses articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;

Vu le décret n°2006-672 du 8 juin 2006, articles 3 à 15, relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif ;

Vu le décret n° 2015-644 du 9 juin 2015 relatif à la création de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Vu l'arrêté préfectoral du 6 août 2015 relatif à la composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, modifié par arrêtés préfectoraux des 18 juin 2018 et 28 août 2019 ;

Vu le décret du 11 octobre 2017 nommant M. Louis LE FRANC, préfet de l'Oise;

Vu l'arrêté préfectoral du 04 décembre 2018 nommant M. Claude SOUILLER, directeur départemental des Territoires de l'Oise;

Vu la demande présentée le 25 juillet 2019 par la commune;

CONSIDERANT :

- que la commune de Rully appartient à la Communauté de Communes Senlis Sud Oise,
- que la commune de Rully n'est pas couverte par un SCOT,
- que le projet prévoit un taux de croissance élevé de 1,37 % alors qu'entre 2011 et 2016 il est de -0,3 %,
- que le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 2 zones 1 AU de 3,10 ha avec une densité nette moyenne d'environ 12 à 13 logements à l'hectare,
- que les zones 1 AU présentent une consommation excessive d'espaces agricoles et naturels (2,96 ha),
- que le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation à long terme de 3 zones 2 AU de 3,10 ha,
- que les zones 2 AU présentent une consommation excessive d'espaces agricoles et naturels (3 ha),
- que les 3 secteurs UBp de 3,30 ha, voués aux équipements d'intérêt collectif, consomment 1,07 de terres agricoles,

La commission donne un avis défavorable concernant l'élaboration du PLU pour les motifs suivants :

- les zones 1 AU présentent une consommation excessive d'espaces agricoles et une densité de logements/ha trop faible,

- les zones 2 AU présentent une consommation excessive d'espaces agricoles qui pourrait être réduite en privilégiant la densité des zones 1 AU.

À Beauvais, le 6 septembre 2019
Pour le préfet et par délégation,

Le directeur départemental des Territoires

Claude SOUILLER

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'OISE

Direction départementale
des Territoires

Service Economie Agricole

Avis de la commission départementale de la préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers

Commune de Rully
Consultation au titre des articles L. 142-4 et 5 du code de l'urbanisme

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 142-4 et 5;

Vu le code rural et de la pêche maritime notamment ses articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;

Vu le décret n°2006-672 du 8 juin 2006, articles 3 à 15, relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif ;

Vu le décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

Vu le décret n° 2015-644 du 9 juin 2015 relatif à la création de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Vu l'arrêté préfectoral du 6 août 2015 relatif à la composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, modifié par arrêtés préfectoraux du 18 juin 2018 et 28 août 2019 ;

Vu le décret du 11 octobre 2017 nommant M. Louis LE FRANC, préfet de l'Oise ;

Vu l'arrêté préfectoral du 04 décembre 2018 nommant M. Claude SOUILLER, directeur départemental des Territoires de l'Oise;

Vu la demande présentée le 25 juillet 2019 par la commune;

CONSIDERANT :

- que la commune de Rully appartient à la Communauté de Communes Senlis Sud Oise,
- que la commune de Rully n'est pas couverte par un SCOT,
- que la commune prévoit l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 1AU de 3,10 ha,
- que les zones 1 AU présentent une consommation excessive d'espaces agricoles et naturels (2,96 ha),
- que la commission ne souhaite pas empêcher l'évolution démographique de la commune.

La commission donne un avis défavorable sur l'ouverture à l'urbanisation limitée de la zone 1 AU au Nord-Ouest pour consommation excessive d'espaces naturels et une densité de logements/ha trop faible.

La commission donne un avis favorable sur l'ouverture à l'urbanisation limitée de la zone 1 AU au Sud-Est.

À Beauvais, le 6 septembre 2019
Pour le préfet et par délégation,

Le directeur départemental des Territoires

Claude SOUILLER

Liberté . Égalité . Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'OISE

Direction départementale
des territoires

Service
de l'aménagement, de
l'urbanisme et de l'énergie

Beauvais, le 09 OCT. 2019

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme *(PLU)* de Rully arrêté par délibération du Conseil Municipal le 25 juin 2019 et reçu par mes services le 18 juillet 2019.

Ce projet aborde les différentes thématiques auxquelles un projet doit répondre pour être complet. Le rapport de présentation expose le diagnostic de la commune, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le PADD et évalue les incidences des orientations retenues sur l'environnement. Le PADD relate bien le projet politique d'aménagement de la commune et l'expose par thématique abordée tout en rappelant les enjeux soulevés par le diagnostic. Enfin, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement accompagne le document.

Ce projet recueille toutefois, de la part des services de l'État, un **avis défavorable**. En effet, le scénario démographique est très ambitieux au regard des évolutions démographiques communale et intercommunale. Il a pour conséquence une consommation excessive des espaces naturelles, agricoles et forestiers. Ceci va à l'encontre du principe de sobriété foncière que portent nos politiques publiques actuelles et du principe de « zéro-artificialisation ». En effet, le projet présente près de 6,5 ha de consommation d'espaces. Il conviendrait donc de le retravailler dans un sens plus économe.

De plus, un certain nombre de remarques d'ordre réglementaire et des observations destinées à améliorer la qualité de votre document figurant dans l'avis détaillé joint mériteraient d'être pris en compte.

En conséquence, en préalable de la poursuite de la procédure, je vous invite à organiser une réunion avec l'ensemble des personnes publiques associées, afin de lever les réserves mentionnées ci-dessus. Mes services restent à votre disposition pour éclaircir tous les points qui relèvent de cet avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

Copies : Communauté de Communes Senlis Sud Oise ; Sous-Préfecture de Senlis

Monsieur Marc PLASMANS
Maire de Rully
9 Grande rue
60810 RULLY

Le directeur départemental des Territoires

Claude SOUILLER

www.oise.gouv.fr

ddt@oise.gouv.fr

40, rue Jean Racine 60021 BEAUVAIS
téléphone : 03 44 06 50 83
ddt-saue-pot@oise.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE L'OISE

Avis détaillé des services de l'État sur le projet de PLU de la commune de Rully, au regard des objectifs du développement durable

Le présent avis est décliné autour des six enjeux de politiques publiques ressortant du projet de PLU et porte également sur la présentation et la cohérence des documents :

1) **Les enjeux concernant les risques et nuisances**
2) **Les enjeux concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**
3) **Les enjeux de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques**
4) **Les enjeux de la biodiversité, du paysage et du patrimoine**
5) **Les enjeux de gestion et d'organisation de l'espace**
6) **Les enjeux de mobilités durables, d'énergie-climat et du numérique**

Le présent avis est organisé comme suit :

Les réserves appellent des modifications et/ou des précisions substantielles du document à lever avant son approbation, notamment au regard de la sécurité juridique du document et des politiques publiques portées par l'État. Les **recommandations** correspondent à des constats qui suggèrent à la collectivité d'apporter une réponse ou de présenter un argumentaire circonstancié et détaillé. Les **suggestions** invitent la collectivité à des améliorations de son document sur certains points.

Avant-propos : l'armature urbaine de la commune de Rully et contexte réglementaire

La commune était concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux *(SDAGE)* du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021, adopté le 5 novembre 2015 par le comité de bassin et rendu effectif à partir du 1er janvier 2016. Ce dernier ayant été annulé le 19 décembre 2018 par décision du Tribunal Administratif de Paris, c'est le SDAGE Seine-Normandie 2010-2015, approuvé par arrêté préfectoral du 20 novembre 2009, qui redevient donc en vigueur.

La commune est membre de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise qui regroupe 17 communes. La commune n'est couverte par aucun Schéma de Cohérence Territoriale (*SCoT*). Le territoire de Rully compte une population de 723 habitants *(INSEE 2016)*. La révision du Plan Local d'Urbanisme *(PLU)* a été prescrite par délibération du 25 juin 2015. À ce jour, le PLU approuvé le 12 juillet 2012 s'applique sur le territoire.

Recommandations :
Conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018, le règlement écrit devra intégrer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite *(PMR)* dans les projets d'aménagement et de production de logements.

Une attention particulière devra être portée sur l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 qui impose, pour tout document d'urbanisme approuvé ou révisé après le 1er janvier 2016, d'être numérisé et publié sur le GéoPortail de l'urbanisme.

Suggestions :
La commune est désormais concernée par le SDAGE Seine Normandie 2010-2015. Le rapport de présentation devra prendre en compte cette modification.

Le PLU ayant été prescrit avant le 1er janvier 2016, la commune n'a pas obligation de reprendre les mesures de recodification du livre 1er du code de l'urbanisme, issue de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n° 2015-1782 du 28 décembre 2015. Néanmoins, l'ensemble des procédures de modification et de révision du document approuvé devront se référer à ce nouveau code. Il convient donc, a minima, d'intégrer une table de concordance permettant de faire le lien entre l'ancienne et la nouvelle codification.
Le glossaire qui figure en annexe du règlement aide à la traduction de la règle en cas de litige sur son

interprétation, apporte des précisions sur le sens des termes employés dans les différents articles du règlement et du rapport de présentation. C'est une bonne aide à la lecture d'un PLU.

Le PLU arrêté propose des indicateurs de suivi avec leurs caractéristiques et leurs modalités de mise en œuvre au titre des articles R. 151-2 et R. 151-4 du code de l'urbanisme. Dans ce cadre, la périodicité des indicateurs est indiquée, avec une fréquence de suivi de un à neuf ans. Au titre de l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme, la commune devra procéder au plus tard neuf ans après l'approbation du PLU à une analyse des résultats de son application au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

1. *Les enjeux concernant les risques et nuisances*

D'après l'Atlas des Risques Naturels Majeurs de l'Oise 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. Ce risque est aujourd'hui totalement maîtrisé suite aux aménagements réalisés lors de la création de la Ligne à Grande Vitesse qui a modifié le cours des eaux de ruissellement grâce à deux bassins de rétention. Le territoire communal compte ainsi plusieurs fossés. En 2001, un drain a été créé sous la RD582. Il est relié au fossé naturel qui rejoint le lit de l'Aunette.

L'ensemble des servitudes d'utilité publique (SUP) a correctement été annexé.

Cinq voies départementales desservent le territoire. La desserte principale est assurée par la RD1324, qui borde le Sud du territoire communal, à environ 2 km du cœur du village. Cette desserte relie Senlis à Crépy-en-Valois et donne l'accès à l'autoroute A1 à Senlis située à environ 10 km. Cette voie entraîne des nuisances acoustiques avec des prescriptions pour les constructions nouvelles sur 100 m de part et d'autre de l'infrastructure.

Suggestion :
L'ensemble du réseau viaire est relativement passant et génère des nuisances et des problèmes de sécurité pour les déplacements automobiles et doux (vélos et piétons). Les carrefours entre les principaux axes pourraient en effet être améliorés.

2. *Les enjeux concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers*

Le PLU révisé compte au total 1 510 ha de surfaces agricoles et naturelles, soit 6ha de moins que le PLU de 2012 en vigueur. La zone agricole représente ainsi 1 390,7 ha et la zone naturelle représente 119,2 ha.
La commune de Rully compte 9 sièges d'exploitation. Au 1er janvier 2018, il n'y a pas d'activité d'élevage.

En matière de consommation d'espace, il y a 2,2 ha de terres agricoles déclarées à la PAC consommées sur les zones « 1AU » et 2,7 ha sur les zones « 2AU ». La zone « UBp » vouée aux équipements d'intérêt collectif consomme 0,75 ha de terres agricoles déclarées à la PAC. Il est également noté une consommation d'un peu plus d'1 hectare d'espaces naturels sur les zones « 1AU » et « 2AU ».

Il existe des surfaces déclarées en Mesures Agro-Environnementales et Climatiques (MAEC) sur le territoire communal. Même si aucun projet d'urbanisation ne consomme ces surfaces, il y a 0,3 ha déclaré en MAEC sur le secteur Nj, au Sud du bourg.

Recommandation :
Il est attendu la modification du zonage « Nj » où se situent les MAEC. Il conviendrait de placer ces surfaces en zone agricole plus adaptée.

3. *Les enjeux de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques*

La commune de Rully vient d'être desservie par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées 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.

Rully fait partie du périmètre du Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) de la Nonette. La commune est incorporée dans le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable. Celui-ci a pour échéance fin 2019. 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 deux 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.

Les plans des réseaux d'alimentation en eau potable et du réseau d'assainissement avant 2019 pour le bourg et le hameau sont annexés.

Suggestion :
Il aurait été intéressant de traiter la thématique de la gestion des eaux pluviales (stationnements perméables, clôtures avec petites ouvertures, etc.) dans le règlement.

4. *Les enjeux de la biodiversité, du paysage et du patrimoine*

La commune n'étant pas concernée par un site Natura 2000, le projet de PLU a fait l'objet d'une saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), dans le cadre de la procédure d'examen au « cas par cas ». Par décision du 4 septembre 2018, la MRAe a conclu que la production d'une Évaluation Environnementale Stratégique (EES) n'était pas nécessaire.

Le rapport de présentation présente un diagnostic de l'environnement et recense les boisements, les ZNIEFF et les continuités écologiques. Les sites et monuments historiques de Rully sont également identifiés sur une cartographie

5. *Les enjeux de gestion et d'organisation de l'espace*

Il est noté une croissance démographique positive sur l'intercommunalité de l'ordre de 0,6 % sur la période de 2006-2011 et de 0,8 % sur celle de 2011-2016. Le PLU prévoit un taux de croissance de 1,37 % donnant lieu à un accroissement de la population de 255 habitants à l'horizon 2035.

Or, il est à noter que l'évolution de la population sur la commune ces 40 dernières années est marquée par des périodes de croissance et de décroissance avec depuis 1999 une tendance à la décroissance (-0,3 % entre 2011- 2016). Il est observé un phénomène de desserrement des ménages, passant de 3,24 personnes en moyenne par logement en 1975 à 2,6 personnes en moyenne en 2016.

Le scénario de croissance envisagé repose sur la réalisation d'environ 120 résidences principales supplémentaires sur la commune d'ici 2035. Il est estimé un potentiel d'une cinquantaine de logements dans la trame urbaine :

- environ une vingtaine de terrains sont considérés comme dents creuses après pondération liée à une rétention foncière probable de 40 %. Ces terrains pourraient conduire à la production d'une douzaine de logements,
- un résiduel d'environ 10 logements par mutation (résidences secondaires ou vacants),
- un potentiel estimé à une trentaine de logements par division et/ou transformation de bâtiments existants.

Le nombre de nouveaux logements à créer sur des terrains à aménager serait d'environ 70.

L'ouverture à l'urbanisation se fera sur deux zones « 1AU » et de deux zones « 2AU » :

- 2,37 ha sur le secteur des Flâchis (30 logements prévus),
- 1,3 ha sur le secteur entre la rue de la Tannerie et le chemin du château d'eau (16 logements prévus),
- 1,3 ha sur le secteur entre la rue du Vignet et la rue de Conce, (16 à 17 logements prévus),
- 0,7 ha sur le secteur de la Ferme (au sud de la Grande rue) (9 à 10 logements prévus).

La zone « 1AU » du secteur des Flâchis fait l'objet d'une opération d'habitat à court terme. Le projet est en cours. La consommation des zones à urbaniser représente 6,1 ha, sur la base d'une densité moyenne globale de 12 logements à l'hectare. La superficie des zones à urbaniser est réduite de 2,1 ha par rapport au PLU avant révision.

Le secteur du Prieuré en zone « Na » permettra des aménagements et extensions des bâtiments existants proposant environ 10 à 12 logements.

Réserve:
À ce jour aucun Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) n'a été élaboré sur ce territoire. Il n'y a donc pas d'orientations sur les tendances démographiques. Il convient de se baser sur les tendances démographiques antérieures. Au regard de la croissance démographique de la commune ainsi que de celle de l'intercommunalité, le scénario démographique proposant une augmentation de 1,37 % entre 2013 et 2035 n'est pas cohérent. Ce scénario démographique entraîne une consommation de la surface de terres agricoles déclarées à la PAC trop importante sur les zones à urbaniser au regard du contexte national de sobriété foncière (art. L. 101-2 du code de l'urbanisme) ainsi que de l'objectif « zéro-artificialisation nette » fixé par le Gouvernement.
Depuis l'approbation du PLU en 2012, les lois Grenelle de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ont été adoptées. Il conviendra de revoir le scénario démographique et la consommation d'espaces qui en découle à la baisse par rapport à ces derniers éléments.

La commune de Rully étant concernée par un assainissement collectif, il conviendrait d'approfondir l'analyse des dents creuses et des îlots en les répertoriant avec leurs références cadastrales, leurs superficies, leurs contraintes éventuelles et d'étudier la possibilité d'une densité d'environ 18 logements à l'hectare sur l'ensemble des dents creuses et îlots disponibles. De plus, dans le département de l'Oise, il est admis un taux de rétention foncière de 30 % sous réserves de justifications pour l'atteindre et de la mise en œuvre d'une politique adaptée. Il conviendra de recalculer le potentiel qu'offre la trame urbaine en termes de logements.

Enfin, les zones inscrites à l'urbanisation, bien que réduites, étaient déjà inscrites dans le PLU approuvé en 2012. Pendant la période d'application de ce dernier, les surfaces n'ont toujours pas été consommées. De plus, la zone « 1AU » de la grande rue pose la question de son accessibilité.

Rully est actuellement considérée en « zone blanche » et fait l'objet d'une urbanisation limitée. Depuis le 1er janvier 2017, l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme pose le principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT applicable. En application de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme, il peut être dérogé à l'application de ce principe avec l'accord du préfet après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers *(CDPENAF)*. Par conséquent, votre document d'urbanisme devra faire l'objet d'un passage en CDPENAF pour l'ouverture des zones « 1AU ».

Suggestion :
En estimant une croissance démographique annuelle de 0,8 % similaire à la croissance démographique de l'intercommunalité sur les dernières années, il est estimé une augmentation de 138 habitants sur la commune entre 2013-2035. En appliquant un taux de desserrement de 2,74 (taux en 2015), il convient de produire une cinquantaine de logements.
Il est justement estimé un potentiel d'une cinquantaine de logements à l'intérieur de la trame urbaine sur la base d'une densité de 12 logements à l'hectare : taux qui pourrait être revu à la hausse avec une densité de 18 logements à l'hectare au regard de l'assainissement collectif effectif sur la commune ainsi qu'un taux de 30 % de rétention foncière.

Recommandation :
La légende du plan au 1/2000e ne reprend pas le sous secteur « UAfa ».

Il est noté une réelle réflexion sur le secteur du Pieuré. L'OAP propose une reconversion du site classé en zone « Na ». Cette zone a comme objectif de maintenir l'identité du domaine toute en admettant quelques extensions de constructions dès lors que cette extension n'est pas vouée à du logement et qu'elle contribue à une valorisation du domaine à partir d'un usage préservant la qualité patrimoniale des lieux. L'OAP donne également la possibilité de construire un bâtiment de type agricole nommé « Écocentre » pour la production de biomasse.

Suggestion :
Des renforcements seront à prévoir suivant les perspectives de développement de la commune, afin d'assurer une alimentation électrique suffisante à l'ensemble des constructions.

6. *Les enjeux de mobilités durables, d'énergie-climat et du numérique*

Le rapport de présentation n'aborde pas les caractéristiques climatiques ni la qualité de l'air. Un diagnostic relatif au développement numérique est présent. La Communauté de communes Senlis Sud Oise a lancé l'étude de son Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) en 2016. Il est aujourd'hui toujours en cours de réalisation.

Suggestions:
Il aurait été intéressant d'aborder la transition énergétique de manière globale (solaire, biomasse, éolien, etc) et d'avoir la traduction opérationnelle des enjeux liés à la production d'énergie renouvelable notamment au sein des règles de construction imposées dans le règlement écrit.

La commune est bien dotée en termes de stationnement. En revanche il n'existe pas de stationnement réservé aux vélos, aux véhicules électriques ou de bornes de recharge des véhicules électriques sur l'espace public.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère Culture Communication

Unité
Départementale de
l'Architecture
et du Patrimoine
de l'Oise

L'Architecte des
Bâtiments de France

ARRIVEE
06 SEP. 2019
D.D.T SAUE

Compiègne, le 2 septembre 2019

Direction Départementale des Territoires
Service de l'Aménagement de l'Urbanisme et de l'Energie
40 rue Jean Racine
B.P. 317
60 021 BEAUVAIS CEDEX

Affaire suivie par : Joël Semblat
E mail : sdap.oise@culture.gouv.fr
Nos Réf. : ML /JS
Vos Réf. : Julien Guibert
Objet : PLU de RULLY
PJ : PJ : PAC du 04/12/15

Palais National
Pl. Du Gal. De Gaulle

60200 COMPIEGNE

Tél : 03 44 38 69 40
Fax : 03 44 40 43 74

Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise

Le document du Plan Local d'Urbanisme de Rully arrêté le 7 mars 2019 appelle les observations suivantes :

Patrimoine :

La commune présente un patrimoine important (patrimoine architectural, rural et paysager), témoin de l'histoire des lieux. Les éléments du patrimoine inventoriés en page 36 du rapport de présentation et ceux mentionnés dans le porter à connaissance du 4 décembre 2015 mériteraient d'être repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et accompagnés dans le dossier de photographies, adresses, descriptions architecturales et historiques, ainsi que de faire mention dans le règlement, de leur caractère protégé.

Zonage :

Le zonage Na sur le site du prieuré de Bray et la suppression ou de réduction conséquente de zone N au profit de zone A (parcelles 3 et 63) comme envisagé est de nature à porter atteinte à la préservation du patrimoine et du site de la vallée de la Nonette en ouvrant des possibilités de construction sur des zones paysagères sensibles. Afin d'assurer par conséquent la protection paysagère du site référencé dans la carte du PADD et la préservation patrimoniale du secteur de Bray, le zonage N doit rester afin d'assurer protection paysagère et préservation patrimoniale du site, et assurer la transition avec le bourg de Rully.

Le zonage N du PLU actuel est à conserver sur l'ensemble du territoire par souci d'homogénisation paysagère.

OAP secteur des Flâchis :

Comme convenu lors de la réunion à l'UDAP du 8 février 2018, on reportera au PLU une bande boisée de 10 m d'épaisseur en limite d'espace.

OAP secteur du Vignet :

On augmentera l'épaisseur de la bande boisée en prévoyant une épaisseur de 8 m en limite Est.

OAP site du prieuré de Bray :

Il convient de conserver l'OAP existante dans le PLU actuel de 2012 comme cela avait été convenu lors de la réunion à l'UDAP du 8 février 2018. En effet, l'ensemble des abords du prieuré doivent être préservés de tout aménagement autres que ceux de l'OAP existante, y compris dans le texte.

La création d'une dizaine de logements au sein du prieuré de Bray et de sa ferme, dont la façade architecturale et le caractère rural sont à préserver des nombreux percements induirait un programme trop dense en logements, eu égard à la préservation de l'authenticité d'un bâti rural remarquable, et participerait de la dégradation de la qualité patrimoniale, et du caractère rural des lieux au sein du site protégé concerné. Par ailleurs, les vastes espaces protégés en zone N du PLU de 2012 ainsi que les accès existants sont à protéger sans créer de stationnements extérieurs nouveaux sur un paysage de qualité à préserver.

Règlement :
Prévoir dans le règlement, suivant le bâti traditionnel et le plus représentatif de l'identité architecturale de la commune, les éléments suivants :

Aspect extérieur :
Articles UA11, UB11, AU11, A11, N11

Les façades
Préciser P10, P19, P29, P38, P46 : « L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera nécessaire par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures. L'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée pour les constructions traditionnelles, dont il convient de conserver les matériaux et la modénature existante (pierre calcaire locale, brique, bois, enduits…) ».

Articles UA11, UB11, AU11
Les ouvertures
Préciser P11, P20, P29 : « Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel les volets roulants. Ceux-ci ne sont pas autorisés sur les constructions de bâtiments traditionnels et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves). Dans certains cas des volets roulants métalliques traditionnels peints seront tolérés pour des commerces sensibles ».

Les annexes, vérandas et abris de jardin
Préciser P12, P21, P30 : « Les vérandas visibles d'un monument historique, en façade principale ou du côté de l'espace public ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel ».

Article UA15, UB15, AU15, A15, N15
En matière de performances énergétiques et environnementales
Préciser P14, P23, P33, P40, P48 : « Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques devront par leur couleur, aspect et géométrie correspondre au matériau de couverture existant. Si cette intégration ne peut être réalisée, prévoir leur implantation au sol ou en toiture des annexes en fond de jardin en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles ni des rues, ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et des espaces protégés.
Les panneaux solaires seront strictement interdits sur des constructions anciennes de caractère traditionnel, les constructions d'intérêt patrimonial ou sur le patrimoine bâti ».

Afin que les projets soient en cohérence avec le contexte bâti existant et le tissu urbain de la commune, ces prescriptions architecturales s'appliquent à l'ensemble des zones du règlement.

En conclusion, compte-tenu des points énumérés ci-dessus concernant l'évolution du zonage et des OAP, ainsi que de l'absence de prise en compte de certains éléments importants du porter à connaissance du 4 décembre 2015, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise émet un avis défavorable sur le projet de PLU arrêté de Rully.

L'Architecte des Bâtiments de France
Adjoint au Chef de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise

Marc LOUAIL

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère Culture Communication

Service
Territorial de
l'Architecture
et du Patrimoine
de l'Oise

L'Architecte des Bâtiments de France
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise
à
Madame Poirié
Direction départementale des territoires
Service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'énergie
40 rue Jean Racine
BP 317
60021 BEAUVAIS CEDEX

Compiègne, le vendredi 4 décembre 2015

Affaire suivie par Joël Semblat
E-mail : sdap.oise@culture.gouv.fr
Poste 69.40

Nos références LP/JS
Vos références Affaire suivie par Fabien Noyé
PJ : copie art.L111-6-2 du Code de l'urbanisme

COMMUNE DE RULLY
Parc naturel régional Oise Pays de France
REVISION DU P.L.U.
prescrit par délibération le 25 juin 2015
Collecte des informations en vue du porter à connaissance

Palais National
Pl. du Gal. De Gaulle

60200 COMPIEGNE

Tél : 03 44 38 69 40
Fax : 03 44 40 43 74

ARCHITECTURE

Afin de respecter l'environnement urbain existant, l'évolution du bâti devra être respectueuse des caractéristiques architecturales traditionnelles et locales existantes sur la commune.

Le bâti ancien sera préservé et restauré avec les matériaux et mises en œuvre d'origine, de manière à conserver ses caractéristiques authentiques.

Implantation des constructions

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...). Les seuils des constructions n'excédera – 35 ou + 35 cm par rapport au terrain naturel.
On veillera à ce que l'implantation des constructions soit en adéquation avec la structure urbaine traditionnelle environnante.
Les plans rectangulaires seront privilégiés.

Hauteur des constructions

Les hauteurs du bâti existant devront être conservées, sans surélévation, afin de préserver la lecture urbaine, actuellement ponctuée par certains repères existants dont le manoir avec sa porte fortifiée.

Ce point devra être généralisé à l'ensemble de la commune du fait de la topographie des lieux.

Aspect extérieur

Aspect
Les habitations nouvelles devront retrouver, dans leur architecture et leurs matériaux de constructions, des similitudes avec les maisons anciennes de la commune.

Il sera demandé une réfection des bâtiments anciens dans le même esprit pour éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale ou avec les matériaux anciens de construction et qui auraient pour finalité de dénaturer leur aspect typique.

Ne sont donc pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel les architectures étrangères à la région, du type " balcon savoyard ", " tour périgourdine ", " maison en bois " (autres que pans de bois à colombages), " habitation uniquement enduite " ou faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales.

Couvertures : tuile plate, tuile mécanique, ardoise
Les pentes des toitures seront comprises de 35° à 45° par rapport à l'horizontale. Les pentes de toitures de vérandas ou petites annexes ne feront pas moins de 15°.
Les couvertures seront soit en tuiles plates en terre cuite de teinte brun-rouge (à l'exclusion des tuiles dites ardoisées) de petits moules (70 à 80/m2) avec un minimum de 22/m2. Sont également acceptées ponctuellement les ardoises naturelles pour des annexes ou vérandas du zinc patiné quartz pour des raisons techniques ou esthétiques de discrétion (toitures faites de pentes).

Les couvertures en ardoises et en petites tuiles plates existantes seront préservées et restaurées. Seront interdites les couvertures en tôles de toutes natures. Ces couvertures en bardeaux bitumeux peuvent être acceptés pour les couvertures d'annexes et des constructions légères discrètes dans le paysage (aspect « tuiles » ou « ardoises »), type abri de jardin, niches...

Les toits-terrasses peuvent être tolérés à l'arrière des maisons sous réserve d'une bonne intégration volumétrique. Ils doivent être végétalisés et limités à un quart de l'emprise du bâti, et un seul niveau (RDC).

Pour les bâtiments d'activités économiques, les toitures seront en tuiles et en ardoises fibrociment noires ou plaques de fibro-ciment ton ardoise ou tuile et les bardages en bois ou tôles.
Pour la réfection ou l'extension ou la création des bâtiments à usage agricole, les matériaux seront en fibrociment de teinte sombre. Dans le cas de bâtiments agricoles existants ou à créer en centre-bourg ou très proches, des matériaux naturels (zinc patiné, tuiles, ardoises) peuvent être demandés, selon l'environnement bâti et paysager. Le bardage sera réalisé en bois naturel.

Façades : matériaux autorisés : enduits, pierre calcaire, briques, bois (menuiseries)

Si un monument ou un élément du patrimoine est proche et/ou si les maisons voisines sont en pierre, les façades seront à parement pierre de taille naturelle et/ou en moellons naturels enduits à pierre vue, à préciser au cas par cas avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Outre le respect des couleurs du nuancier CAUE traditionnel de la commune, les menuiseries reprendront les caractéristiques d'origines de celles présentes sur les bâtiments anciens et typiques de la commune (fenêtres généralement en bois à peindre à 6 carreaux avec petits bois picards). Elles seront nettement plus hautes que larges dans un rapport de 1,5 minimum. Il convient également d'indiquer que les menuiseries en PVC ou aluminium ou fibres de verre ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel.

Néanmoins, l'aluminium ou l'acier peuvent être acceptés dans le cas d'architectures élancées (vérandas, jardins d'hivers, constructions type « ateliers »).

On ajoutera le cas des bâtiments agricoles s'ils existent : « pour la réfection ou l'extension ou la création des bâtiments à usage agricole, pour les couvertures selon la proximité du monument, des matériaux plus qualitatifs pourront être demandés : fibrociment format ardoise, ardoise naturelle ... Le bardage en tôle est proscrit, le bardage sera réalisé en bois naturel ».

Ouvertures
Les baies seront plus hautes que larges. Les portes d'entrée en retrait de la façade, les frontons et les porches à colonnes en avancée ne sont pas autorisés.
Il convient de préciser que les baies seront équipées de volets battants pleins ou persiennés (lames arasées à la Française) en bois peint.

Tout percement sera axé sur les baies ou trumeaux des étages inférieurs.
Sur les autres versants, les fenêtres de toit n'excèderont pas 78 x 98 cm et seront posés dans le sens de la hauteur, avec un meneau vertical.
Les volets roulants ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel. Ceux-ci ne sont pas autorisés sur les constructions de bâtiments traditionnels et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves).

Annexes :

Les vérandas seront implantées côté arrière des bâtiments, non visibles de la rue et des espaces publics.
Concernant les ouvertures de combles habitables : seules les lucarnes à la capucine sont autorisées pour l'éclairage des combles côté rue. En cas d'impossibilité de réalisation de lucarnes, un seul châssis de toit traditionnel avec vitrage en deux parties séparé par un meneau pourra être autorisé côté rue avec une taille maximum de 52 x 70 cm de haut.

Pour les portes de garage, il est utile de préciser qu'elles seront habillées de lames de bois verticales peintes, sans imitation de panneaux ou relief et sans vitrage. Ces portes ne seront pas sectionnelles horizontalement. La porte de garage n'excédera pas 2,4 mètres de large pour une hauteur minimum de 2,15 m, sa hauteur sera alignée sur les linteaux des autres baies. Les garages accessibles directement depuis la voie publique, par une rampe donnant en dessous ou au-dessus de la rue, ne sont pas acceptés.

Les abris de jardin seront en bois naturel, couverture tuiles ou bardeaux ...

Les locaux techniques ou installations techniques (exemple : local pompe de piscine, chaufferie...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche d'intégration prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Clôtures :

Il est souhaitable de préciser à cet article qu'outre l'interdiction des clôtures réalisées en plaques de béton, il faut également interdire les clôtures en poteaux béton y compris celles en PVC ou aluminium ou uniquement en maçonnerie enduite qui ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel.
Les murs de moellons ou pierres de taille quand ils existent seront préservés et restaurés. Les autres clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales (les thuyas et les haies taillées au carré ne sont pas acceptés) protégées par un grillage simple torsion. Les treillis soudés ou panneaux rigides ne sont pas autorisés. Les murs de clôtures seront doublés de haies vives composés d'essences locales.

Les murs de clôture traditionnels ne pourront être démolis sauf dans le cas de la création d'une ouverture permettant l'accès de véhicule au terrain qu'ils bordent ou d'un portillon permettant l'accès piétons tout en conservant un linéaire suffisant de mur de clôture.

Stationnement :

On recommandera de mutualiser les stationnements. Ce regroupement vise à éviter l'éparpillement du stationnement sur les parcelles au profit d'une seule unité de parking en cœur de l'îlot ou en bande de parcelle en parcelle. Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager. Le regroupement des plantations de type bosquet sera privilégié avec un nombre impair de plants (3 à 7 maximum). La taille des arbres sera au minimum de 3 mètres de haut. Le nombre d'arbres est de 1 pour 3 places de stationnement.

Espaces libres et plantations :

Il est obligatoire de planter 1 arbre minimum par 100 m2 de terrain

A proximité des bâtiments agricoles, les plantations seront constituées de haies vives en port libre, c'est-à-dire non taillées, avec une hauteur de 6 mètres minimum et d'arbres de hautes tiges en avant des hangars.

Dispositifs de performances énergétiques et environnementales

Concernant l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme (voir copie article L111-6-2 ci-jointe) qui prévoit qu'on ne peut s'opposer à l'utilisation de « matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés », il est rappelé que les PSMV, ZPPAUP, abords de Monuments Historiques, site inscrit ou site classé permettent de déroger au 1er alinéa de cet article.

Néanmoins, pour prendre en compte le grand paysage et les points de vues sur les espaces protégés, il conviendra de créer un périmètre délimité (après avis ABF) permettant de s'opposer à toute demande portant sur les travaux cités précédemment.

Dans ce périmètre à créer, comme dans les espaces protégés on prendra en compte les prescriptions suivantes pour les dispositifs à économie d'énergie et les nouvelles technologies :

- Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau.

- Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

- Les éoliennes individuelles (micro-éoliennes) ne seront pas autorisées dans les espaces protégés, afin de préserver les vues et les perspectives sur les Monuments Historiques, leurs abords et sites protégés. Elles ne devront pas être visibles des rues ou espaces protégés, ni dans les cônes de vues sur ces espaces.

PATRIMOINE :

☒ **MONUMENTS HISTORIQUES**

Église : classement par liste de 1862

Église de Bray : inscription par arrêté du 23 février 1951

Prieuré de Bray (ancien) Caves voisines et vestiges situés au Nord de la chapelle: inscription par arrêté du 8 avril 1926 - Chapelle et le pigeonnier qui l'avoisine: classement par arrêté du 7 décembre 1943.

☒ **SITE PROTEGE :**

Vallée de la Nonette : site inscrit : 6 février 1970

Eléments à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :

Au regard de la sensibilité patrimoniale et paysagère de la commune, le projet de PLU prendra en compte dans une annexe les « éléments du patrimoine inventoriés » en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme qui stipule que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection».

Eléments à protéger, notamment : les abords des places, le manoir de style Renaissance en face de la mairie, la ferme monumentale de Chamicy au nord du village, la stèle en mémoire d'un F.F.I.tué par les Allemands en 1944 au 21 rue de Chamicy, le calvaire sur la D113, les ouvrages liés à l'eau (puits, lavoirs, caniveaux pavés, avaloirs ...), les hauts murs de clôtures en pierre et les murs en moellon, les murs en pierre des cimetières, les murs d'enceinte en pierre, les fermes à cour remarquables.

Eléments structurants du patrimoine urbain et paysager à protéger :

- Préserver le caractère rural ;

- Préserver les zones naturelles ;

- Préserver les perspectives et les cônes de vue sur les édifices protégés et les paysages sur le site inscrit ;

Participation souhaitée du service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Oise en tant que de besoin.

Par ailleurs, le STAP demande l'envoi de documents papiers, les plans étant difficilement exploitables à l'échelle A4 ou A3.

L'Architecte des Bâtiments de France,
Adjoint au Chef du Service Territorial
de l'Architecture et du Patrimoine,
de l'Oise

Laurent PRADOUX

Legifrance gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Chemin :

Code de l'urbanisme
- Partie législative
  - Livre I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme
    - Titre I : Règles générales d'utilisation du sol.
      - Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme.

Article L111-6-2

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158 (V)

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 2° du III de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière.

Le premier alinéa est applicable six mois après la publication de la même loi.

Liens relatifs à cet article

Cite :

LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010
Code de l'urbanisme - art. L123-1-5
Code de l'environnement - art. L331-2
Code de l'environnement - art. L341-1
Code du patrimoine - art. L621-30
Code du patrimoine - art. L642-1

Cité par :

Code de l'urbanisme - art. R*111-50-1 (V)
Code de l'urbanisme - art. R*123-13 (VD)
Code de l'urbanisme - art. R111-50 (V)

Rectifié par: LOI du 24 mars 2014, v. init.

DIRECTION GENERALE ADJOINTE
AMENAGEMENT DURABLE, ENVIRONNEMENT ET MOBILITE
Direction-adjointe Foncier et Administratif
Service foncier, aménagement rural et urbanisme

Affaire suivie par : Anne FREMY
Mèl : anne.fremy@oise.fr
Tél. : 03.44.06.63.96

MONSIEUR MARC PLASMANS
MAIRE DE RULLY
MAIRIE DE RULLY
9 GRANDE RUE
60810 RULLY

Beauvais, le 14 OCT. 2019

Monsieur le Maire,

Par un courrier reçu le 16 juillet 2019, vous avez bien voulu me consulter sur votre projet de plan local d'urbanisme qui a été arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 7 mars 2019.

Après une étude attentive de votre dossier, j'ai l'honneur de vous faire part des observations ci-dessous.

Aménagement numérique

Je note que votre commune a bien intégré l'aménagement numérique dans le PLU, en termes de développement des besoins et usages numériques, dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ainsi que dans le règlement.

Je vous rappelle l'importance d'inclure dorénavant ces éléments dans le cadre de la loi Grenelle II, qui constitue pour l'ensemble des acteurs l'opportunité de porter au débat et de prendre en compte la question des infrastructures et des réseaux de communications électroniques dans leurs PLU.

Par ailleurs, concernant l'article16 « infrastructures et réseaux de communications électroniques» du règlement, je vous précise que par défaut, le Très Haut Débit (THD) emprunte le réseau de l'opérateur historique France Télécom/Orange. Aussi, et selon cet article, pour les nouvelles constructions, il faut effectivement prévoir les infrastructures depuis le domaine public et donc systématiquement depuis les chambres France Télécom, jusqu'en limite de parcelle privée. Si les infrastructures France Télécom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien (France Télécom ou Basse Tension partagé) existant de la rue concernée.

Routes départementales

Le rapport de présentation reprend bien les données relatives aux routes départementales.

Des comptages réalisés plus récemment par le Département relèvent une moyenne journalière :

- Sur la RD 100, au PR 18.000, de 813 véhicules, dont 6,1 % de poids lourds, en mai 2017.
- Sur la RD 113, au PR 5.000, de 951 véhicules, dont 1,2 % de poids lourds, en mars 2017.
- Sur la RD 134, au PR 5.000, de 451 véhicules, dont 4,9 % de poids lourds, en juillet 2015.
- Sur la RD 582, au PR 3.000, de 305 véhicules, dont 6,6 % de poids lourds, en septembre 2015.
- Sur la RD 1324, au PR 12.711, de 6 395 véhicules, dont 12,4 % de poids lourds, en mai 2016.

Votre commune affiche, dans le rapport de présentation et le PADD, son souhait d'étudier, en lien avec le Département, les possibilités de sécuriser la traversée du village par des aménagements de sécurité sur la RD113.

A ce titre, je vous informe que le conseil départemental a approuvé le 27 août 2018 le mini guide stratégique et méthodologique des aménagements de sécurité. Ce document est disponible sur opendata.oise.fr

Renouvellement et développement urbain

Je note que votre commune affiche sa volonté, dans le PADD, de privilégier un renouvellement et un développement urbain à l'intérieur de l'espace aggloméré et de favoriser le comblement des dents creuses. Cette politique rejoint les préoccupations du Département en matière de lutte contre l'étalement urbain.

Transports

Dans le paragraphe « transports collectifs » du rapport de présentation, il est noté que le Conseil Départemental est l'autorité organisatrice des transports interurbains. Or, la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) a confié aux régions l'organisation des transports interurbains depuis le 1er janvier 2017, et des transports scolaires depuis le 1er septembre 2017.

Seule, l'organisation et le fonctionnement des services de transport scolaire des élèves et étudiants handicapés demeurent à la charge du Département.

Circulations douces

Je note que votre commune affiche sa volonté, dans le PADD, de valoriser les liaisons douces existantes et de développer un nouveau réseau des liaisons douces entre les polarités existantes et les futurs secteurs à enjeux d'aménagement.

Le Département a adopté le 16 décembre 2010 le schéma départemental des circulations douces qui vise, notamment, à coordonner les initiatives et les projets locaux. Le département a également édité un guide technique des voies de circulation douce qui synthétise les données techniques, juridiques et administratives à l'attention des porteurs de projets.

Espaces naturels sensibles (ENS)

« Le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels » (art.L113-8 du Code de l'urbanisme).

A ce titre, le Conseil départemental de l'Oise a approuvé le 18 décembre 2008 un Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS) identifiant 251 ENS dont 69 prioritaires.

Je vous remercie de préciser dans l'état initial de l'environnement que la ZNIEFF « du mont Cormon » se superpose à l'ENS d'intérêt local Mont « Cormon » (VMU52)

En effet, la classification en ENS a pour vocation de faire reconnaître la valeur écologique et paysagère d'un site naturel, et entraine également la mise en œuvre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public. Le Département a mis en place des outils pour sensibiliser les porteurs de projet sur la nécessité de préserver le milieu naturel et les inciter à agir.

Si le périmètre ENS ne présente aucune contrainte réglementaire, ni juridique, il donne droit à un soutien technique et financier de la part du Conseil départemental. Ces aides concernent : l'acquisition de terrains en ENS par les collectivités (avec possibilité d'utiliser le droit de préemption sur certaines zones), les inventaires et suivis naturalistes, l'entretien, la gestion et la restauration écologique, l'aménagement pour l'accueil du public et la valorisation pédagogique. Le taux de subvention est défini en fonction de l'intérêt de l'ENS et ne peut dépasser 80%.

Le classement en ENS peut donc contribuer à la réalisation de l'objectif lié aux espaces naturels inscrit dans l'orientation « répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal » de votre PADD.

Les orientations du PLU prévoient un classement en zone N sur la totalité du périmètre ENS de la commune, ce qui contribue pleinement à sa protection.

Assainissement

Il conviendrait d'actualiser la partie assainissement du rapport de présentation. En effet, les stations du Bourg et du Hameau de Bray ont été réceptionnée début juillet 2019.

Rivière

Pour rappel, c'est le SDAGE validé en 2009 (2010-2015) qui est en vigueur, suite à l'annulation par un tribunal administratif de celui validé en 2015 (2016-2021) (à reprendre page 14 du rapport de présentation).

Je note avec satisfaction qu'une bande d'inconstructibilité a été définie en zone N le long des cours d'eau.

Ruissellement

Il est à noter pour cette thématique, la réalisation en cours d'une étude ruissellement sur le bassin versant de l'Aunette par le SISN (page 16 du rapport de présentation).

Aucun emplacement réservé n'a été défini pour une gestion différenciée des eaux pluviales et de ruissellement.

Le zonage d'assainissement pluvial n'a pas été réalisé à ce stade. Il est prévu qu'il le soit lors d'un changement ultérieur de maître d'ouvrage compétent (aujourd'hui la commune).

Je vous remercie également de bien vouloir m'adresser, dès que vous l'aurez approuvé et rendu exécutoire, un exemplaire de ce plan local d'urbanisme (sur support numérique : ensemble des pièces sous format PDF et données graphiques au format standard SIG (à l'exclusion du DXF) + sur support papier : les plans de zonages au 1/5000ème pour le plan d'ensemble et au 1/2000ème pour le secteur aggloméré).

Selon le règlement départemental des aides aux communes de novembre 2016, la transmission de ces documents aux formats demandés, notamment numériques, est une condition préalable au versement du solde de la subvention octroyée par le Conseil départemental. Ce règlement est consultable en ligne sur opendata.oise.fr.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour la Présidente du Conseil départemental,
et par délégation,
le Préfet,
Directeur général des services,

Xavier PÉNEAU

Commission Locale de l'Eau
du SAGE de la Nonette

Syndicat Interdépartemental du SAGE de la Nonette
6-8, rue des jardiniers
60300 Senlis

0 par mail à Mr Thimonier Sophie (T).
copie à MP

Monsieur le Maire
Mairie de Rully
5 Grande Rue
60810 RULLY

Senlis, le 23/08/2019

Objet : Avis de la Commission Locale de l'Eau (CLE) sur le projet de PLU de la commune.

Monsieur le Maire,

Vous avez adressé pour avis à la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE de la Nonette le projet de PLU arrêté de votre commune. Le Schéma Aménagement et de Gestion des Eaux de la Nonette a été approuvé par Arrêté Inter-Préfectoral, le 15 décembre 2015.

L'analyse des documents du PLU appelle les remarques suivantes :

Plan de zonage
Les zones humides avérées identifiées dans le SAGE de la Nonette sont bien présentées dans le plan de zonage et définies par un zonage spécifique Nh.

Orientations d'Aménagement et de Programmation
Pour les OAP du Prieuré de Bray et du corps de ferme de la Grande rue, comme cela a été mentionné pour les autres Orientations, il pourrait être rappelé que la gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle. Pour l'ensemble des OAP, il peut être ajouté que l'utilisation de techniques d'hydraulique douce, alternative au réseau pluvial, devra être favorisée.

Dispositions communes du règlement : Section II Desserte par les réseaux
Pour toutes nouvelles constructions, même en zone UA, les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées aux réseaux mais gérées à la parcelle, sauf impossibilité technique avérée. Il peut être proposé une gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques d'hydraulique douce favorisant l'infiltration ou son stockage.

Au vu des éléments transmis et de l'obligation du PLU d'être conforme avec le SAGE de la Nonette, j'émets sur ce projet de PLU un **avis favorable.**

Contact animatrice : Clara Morvan
Téléphone : 06 38 57 43 59
animatrice.sagenonette@gmail.com

Mme Clara Morvan, ingénieure animatrice du SAGE de la Nonette, reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

Marie-Laurence Lobin

Présidente de la CLE du SAGE Nonette

Contact animatrice : Clara Morvan
Téléphone : 06 38 57 43 59
animatrice.sagenonette@gmail.com

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
OISE

Beauvais, le 09 octobre 2019

Monsieur le Maire
Mairie de Rully
9 grande rue
60810 RULLY

Suivi du dossier :
Marianne VERBEKE – marianne.verbeke@oise.chambagri.fr

N/Réf. HA/FP/MV/CP/urba_19-10014

Objet :
Plan Local d'Urbanisme de RULLY
Consultation de la Chambre d'agriculture

Monsieur le Maire,

L'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de votre commune, arrivé dans nos services le 16 juillet dernier, appelle les remarques suivantes :

Nous notons avec intérêt l'orientation du PADD qui vise à « *veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune* » en laissant « *la possibilité aux activités agricoles de se développer*» et en tenant en « *compte des besoins de reconversion de toute ou partie des sites accueillant actuellement un siège d'exploitation agricole* » par la mise en place de dispositions réglementaires adaptées (p. 6 du PADD).

La préservation de l'espace agricole, support de cette activité, doit également apparaitre comme une orientation.

A ce sujet, il est précisé dans l'orientation du PADD visant à «*accueillir de nouveaux habitants à un rythme maîtrisé pour relancer la croissance démographique et conforter le rôle de commune relais exercé par Rully* » (p. 3 du PADD), qu'il convient de « *maitriser l'accueil de nouveaux habitants sur la commune au regard de sa traduction en termes de consommation d'espaces* ».

Si ce principe semble suivi dans le recensement du potentiel disponible dans la trame déjà urbanisée (dents creuses et renouvellement urbain) évalué à une cinquantaine de logements, il en va différemment quant aux zones d'extension prévues dans ce projet de PLU.

Ces dernières semblent principalement justifiées par le taux de croissance retenu de 1,37%/an entre 2013 et 2035.

Nous comprenons la nécessité de prévoir une croissance supérieure à celle connue ces dernières années afin de relancer la croissance démographique, mais cette augmentation doit être cohérente.

Au regard de la croissance enregistrée depuis 1999 (-0,19% entre 1999 et 2007, +0,33% entre 2007 et 2012 et -0,46%entre 2012 et 2016), ce taux de croissance ne parait guère « réaliste » tel que qualifié en page 61 du rapport de présentation. Ce scénario démographique est très ambitieux.

Il ne faut pas que ce taux de croissance soit choisi afin de justifier le maintien d'une grande partie des zones à urbaniser du PLU approuvé (6,2 ha de zones AU contre 8,3 ha dans le PLU approuvé), dont aucune ne semble avoir été ouverte à l'urbanisation depuis 2012.

Par ailleurs, la densité moyenne globale de 12 logements/ha affichée semble insuffisante au regard des efforts de densification et de limitation de la consommation d'espace affichés dans les principes du Grenelle 2 et de la loi ALUR.

Il est important de réduire :

- les zones à urbaniser et de limiter la consommation d'espace projetée,

- de densifier les espaces dévolus à une urbanisation future,

- de veiller à modérer la consommation d'espace. Cette modération se calcule en comparant la consommation passée effective et celle projetée dans le présent projet de PLU (soit environ 1,5ha dans PLU approuvé contre plus de 6 ha dans nouveau projet) et non comme développé en page 68 du rapport de présentation en comparant les surfaces projetées dans les deux PLU.

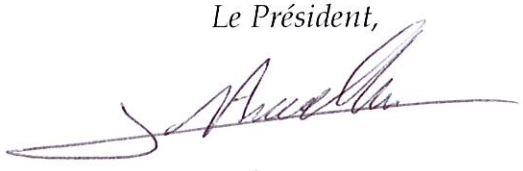
En l'état actuel, les choix retenus pour le développement à venir de Rully ne permettent pas de parler de modération de la consommation d'espace.

L'ensemble des remarques formulées dans cet avis et plus particulièrement celles concernant la consommation d'espace, nous amène à formuler un avis défavorable sur votre projet de PLU arrêté.

Nous vous remercions de bien vouloir nous faire parvenir, en temps voulu, un exemplaire de votre Plan Local d'Urbanisme (règlement, emplacements réservés et plans de découpage en zones), après approbation.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire, et vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Président,



Hervé ANCELLIN

Copie : DDT (SAUE & DT) - Préfecture

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

RÉPONSES PROPOSÉES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

Date d'origine :
Novembre 2019

9b

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

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

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

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

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

Avis CDPENAF

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

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

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

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées par la commune
2) Il conviendrait de placer en zone agricole 0,3 ha déclaré en Mesures Agro-Environnementales et Climatiques (MAEC) au sud du bourg, emprise figurant en secteur Nj au projet de PLU révisé.	Il semblerait que les parcelles concernées soient les parcelles n°71, n°72 et n°73 au sud de la rue des Bouleux puisque ces 3 parcelles sont pour partie construites et inscrits en zone urbaine (UB) du PLU révisé et pour partie actuellement à usage agricole déclarée au titre de la Politique Agricole Commune (PAC), ce qui n'est pas le cas de la partie sud de la parcelle voisine n°68. Le classement en zone agricole de ces trois parcelles pourrait poser problème le jour où l'unité foncière est dans sa totalité cédée à un propriétaire non exploitant agricole qui ne mettrait plus la partie sud de son terrain à disposition d'une activité agricole. Il est **proposé de conserver de le zonage Nj qui ne remet pas en cause l'usage agricole des ces terrains (d'ailleurs pas évoqué dans l'avis de la Chambre d'Agriculture) tout en semblant plus adapté à l'évolution possible de l'usage de l'unité foncière.**
3) Conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018, le règlement écrit devra intégrer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) dans les projets d'aménagement et de production de logements. Il est rappelé qu'une fois approuvé, le PLU révisé devra être publié sur le géoportail de l'urbanisme.	Ces dispositions législatives s'imposent d'elles-mêmes et semblent relever davantage du code de la construction et de l'habitation, et non du code de l'urbanisme. Le contenu du règlement du PLU est lié au code de l'urbanisme et non au code de la construction et de l'habitation. Il est donc **proposé de ne pas ajouter de disposition particulière à ce sujet au règlement de PLU**. Il est bien prévu une publication sur le géoportail de l'urbanisme du PLU révisé.

Autres remarques des services de l'Etat	Réponses proposées par la commune
4) Le projet de PLU ***sera ajusté suite aux remarques suivantes*** :	<u>Rapport de présentation</u> - Il est proposé d'ajouter quelques éléments sur la thématique de production énergétique (éolien, solaire, géothermie, etc.) dans le chapitre sur l'état initial de l'environnement. - Il est proposé de préciser que c'est le SDAGE Seine Normandie 2010-2015 qui s'applique actuellement sur le secteur. <u>Règlement graphique :</u> - L'indication « UAfa » sera ajoutée sera ajoutée dans la légende du plan de découpage en zone au 1/2000ème (pièce 4b du dossier PLU). - Suivant la demande du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) énoncés dans son avis annexé à l'avis des Services de l'État, il est proposé d'inscrire en zone naturelle au lieu de zone agricole, la partie ouest des parcelles n°63 et n°70 s'inscrivant pleinement dans le cône de vue (sud) sur le prieuré de Bray, suivant le zonage figurant au PLU approuvé en 2012. En revanche, il n'y a pas de parcelle n°3 dans ce secteur.

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

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

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

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

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

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

Avis favorable sans observation : sans objet.