

RHUIS



1. Analyse de la compatibilité du projet MAGEO avec le PLU	3
1.1. Le PADD	3
1.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
1.3. Zonages réglementaires	3
1.4. Emplacements réservés	3
1.5. Espaces boisés classés	3
1.6. Espaces verts protégés ou bâti protégé par les articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme	3
1.7. Synthèse des modifications à apporter	4
2. PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DANS SON ETAT ACTUEL	5
2.1. Règlement actuel	5
2.2. Plan de zonage actuel	7
2.3. Liste des Emplacements réservés actuels	9
3. PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DANS SON ETAT FUTUR	10
3.1. Règlement après mise en compatibilité	10
3.2. Plan de zonage après mise en compatibilité	12
3.3. Liste des Emplacements réservés après mise en compatibilité	14

1. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET MAGEO AVEC LE PLU

1.1. LE PADD

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune sont les suivantes :

- ▶ le développement urbain,
- ▶ le développement économique,
- ▶ la mise en valeur du patrimoine architectural traditionnel de la commune,
- ▶ la protection et mise en valeur d'un cadre paysager et environnemental de qualité,
- ▶ la prise en compte des risques d'inondation.

Le projet de mise au gabarit de l'Oise, par la prise en compte du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, respecte les orientations du PADD.

Le projet de MAGEO est compatible avec le PADD.

1.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Aucune orientation particulière d'aménagement n'est recensée sur le territoire communal.

1.3. ZONAGES REGLEMENTAIRES

Sur la commune de Rhuis, le projet MAGEO (emprises du projet et bande de DUP) concerne le secteur **Ni** et le sous-secteur **Nic** de la zone N.

De manière générale, la zone N correspond à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou des risques.

Le secteur Ni de la zone N correspondant aux zones rouges du PPRI dans lesquelles toute construction est interdite, à l'exception de celles prévues par le PPRI dans les conditions fixées dans le règlement.

Le sous-secteur Nic correspond à une zone traversée par un corridor biologique.

Dans ces secteurs, le projet MAGEO consiste à rescinder les berges et à draguer l'Oise.

Selon l'article N2, il est mentionné que dans le secteur Ni et le sous-secteur Nic, sont autorisés sous conditions « *les ouvrages, constructions ou installations techniques ou fonctionnels nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la gestion de la rivière (Oise)* ».

Précisons que le projet MAGEO veille au respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la rivière de l'Oise.

Toutefois, d'après le règlement, il n'apparaît pas de manière explicite que les aménagements liés au projet MAGEO soient autorisés dans le secteur Ni et le sous-secteur Nic.

Il est donc proposé de modifier le règlement de la zone N, et plus particulièrement du secteur Ni et du sous-secteur Nic, afin d'y autoriser explicitement le projet MAGEO.

1.4. EMBLEMES RESERVES

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés du Plan Local d'Urbanisme ne mentionnent pas d'emplacement réservé pour le projet MAGEO.

Aucun emplacement réservé ne se trouve au niveau des emprises du projet.

Toutefois, il est proposé de mettre en place un emplacement réservé au profit du projet MAGEO dans le cadre du dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme afin qu'apparaissent explicitement les emprises nécessaires à l'élargissement de l'Oise au plan de zonage.

Il s'agira de l'emplacement réservé n°2 et sa surface est estimée à **39 697 m²**.

La liste des emplacements réservés doit être modifiée en conséquence.

1.5. ESPACES BOISES CLASSES

D'après l'article L.113-1 du code de l'urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements* ».

Les espaces boisés classés sont également reportés sur les plans de zonage.

Aucun espace boisé classé n'est impacté par les emprises du projet.

1.6. ESPACES VERTS PROTEGES OU BATI PROTEGE PAR LES ARTICLES L. 151-19 ET L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

D'après L.151-19 du code de l'urbanisme « *Le règlement 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 architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

D'après L.151-23 du code de l'urbanisme « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Il n'a pas été répertorié d'espace vert protégé ou bâti protégé au titre des articles précédents au niveau du projet.

1.7. SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS A APPORTER

Afin de rendre compatible le Plan Local d'Urbanisme de Rhuis avec le projet MAGEO, il convient de :

- ▶ **modifier le règlement du secteur Ni et du sous-secteur Nic concernés par les emprises du projet MAGEO et par la bande de DUP,**
- ▶ **créer un emplacement réservé sur le plan de zonage au droit des emprises du projet (emplacement réservé n°2 d'une surface de 39 697 m²),**
- ▶ **actualiser la liste des emplacements réservés par l'ajout de l'emplacement réservé n°2.**

2. PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DANS SON ETAT ACTUEL

2.1. REGLEMENT ACTUEL

1A CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou des risques.

La zone N comprend :

- le secteur Ni correspondant aux zones rouges du PPRI dans lesquelles toute construction est interdite à l'exception de celles prévues par le PPRI dans les conditions fixées dans le présent règlement,
- le sous-secteur Nic traversée par un corridor biologique,
- le secteur Na appartenant à une ZNIEFF,
- le secteur Nc traversé par un corridor biologique,
- le secteur Nh englobant du bâti épars en zone naturelle.

2A1 SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone N, à l'exception du secteur Ni et du sous-secteur Nic

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Dans le secteur Ni et le sous-secteur Nic (Zone rouge du PPRI)

À l'exception des travaux ou occupations du sol visées à l'article 2, sont interdits :

- Tous travaux de constructions, installations et activités de toute nature soumis notamment à autorisation du Code de l'Urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable au titre des articles L. 421-1, L. 422-2, R. 421-1, R. 422-2 et R. 422-3, ...). Sont ainsi interdits :

- les constructions,
- les lotissements,
- les clôtures,
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes,
- les installations et travaux divers.

- Le stationnement de caravanes durant plus de trois mois.

- Les habitations légères de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, à l'exception de celles qui peuvent participer à la réduction du phénomène d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée.

- Les remblais et dépôts de matière de toute nature.

- L'édification de digues.

- Les nouvelles installations classées dans les conditions précisées à l'alinéa 4.

- Les installations de traitement des eaux usées.

2A2 ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

6A2 I - Sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur Ni et le sous-secteur Nic (zone rouge du PPRI)

43A2f - les ouvrages, constructions ou installations techniques ou fonctionnels nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la gestion de la rivière (Oise).

- les travaux ou installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

- Les clôtures de pâtures constituées de 4 fils superposés au maximum avec des poteaux espacés d'au moins 3 m, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel.

- Les clôtures de constructions ou biens existants ou admis par le PPRI, à condition qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux.

- Les plantations d'arbres espacés d'au moins 6 m, à la condition expresse que ces arbres soient régulièrement élagués au moins jusqu'au niveau altimétrique de la crue de référence et que le sol entre ces arbres reste bien dégagé.

- Dans le seul sous-secteur Nic : les canalisations (conduite enterrées et installations annexes) de transport de gaz naturel ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dans le secteur Na

16A2 - les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole, sous réserve qu'ils s'intègrent au site urbain ou naturel.

- 19A2 les installations classées ou non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement et à condition que les bâtiments soient situés à moins de 100 m des bâtiments formant l'unité bâtie agricole.
- 13A2h - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif liés à des habitations existantes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, ...).
- les constructions et installations liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole.
- les activités admises ci-dessus devront être compatibles avec le voisinage et ne créer aucune gêne et nuisance.

Dans le secteur Nh

- 13A2j - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.
- 13A2h - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif liés à des habitations existantes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...).
- 22A2c - les gîtes ruraux dans les bâtiments existants.
- 22A2b - le changement de destination des immeubles existants et leur affectation à un usage commercial (à l'exclusion de toute surface de vente), touristique, culturel, de loisirs ou de bureaux.
- les activités admises ci-dessus devront être compatibles avec le voisinage et ne créer aucune gêne et nuisance.

Dans toute la zone N, sauf le secteur Ni et le sous-secteur Nic

- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activités agricole et forestière.
- 26A2 - les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- 27A2a - les aires de pique-nique, les sentiers pédestres, les espaces verts.
- 27A2d - les aires de jeux.
- 28A2 - les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.
- 43A2k - les équipements, publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général ou assurant une mission de service public ainsi que tout aménagement, ouvrage, construction ou installation nécessaire ou lié au fonctionnement desdits équipements.

- 45A2 - la réparation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- 49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre brute des immeubles légalement autorisés avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les trois derniers alinéas rappelés ci-avant.
- 43A2aa Il est rappelé que les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

2.2. PLAN DE ZONAGE ACTUEL

Rhuis - Extrait du plan de zonage actuel

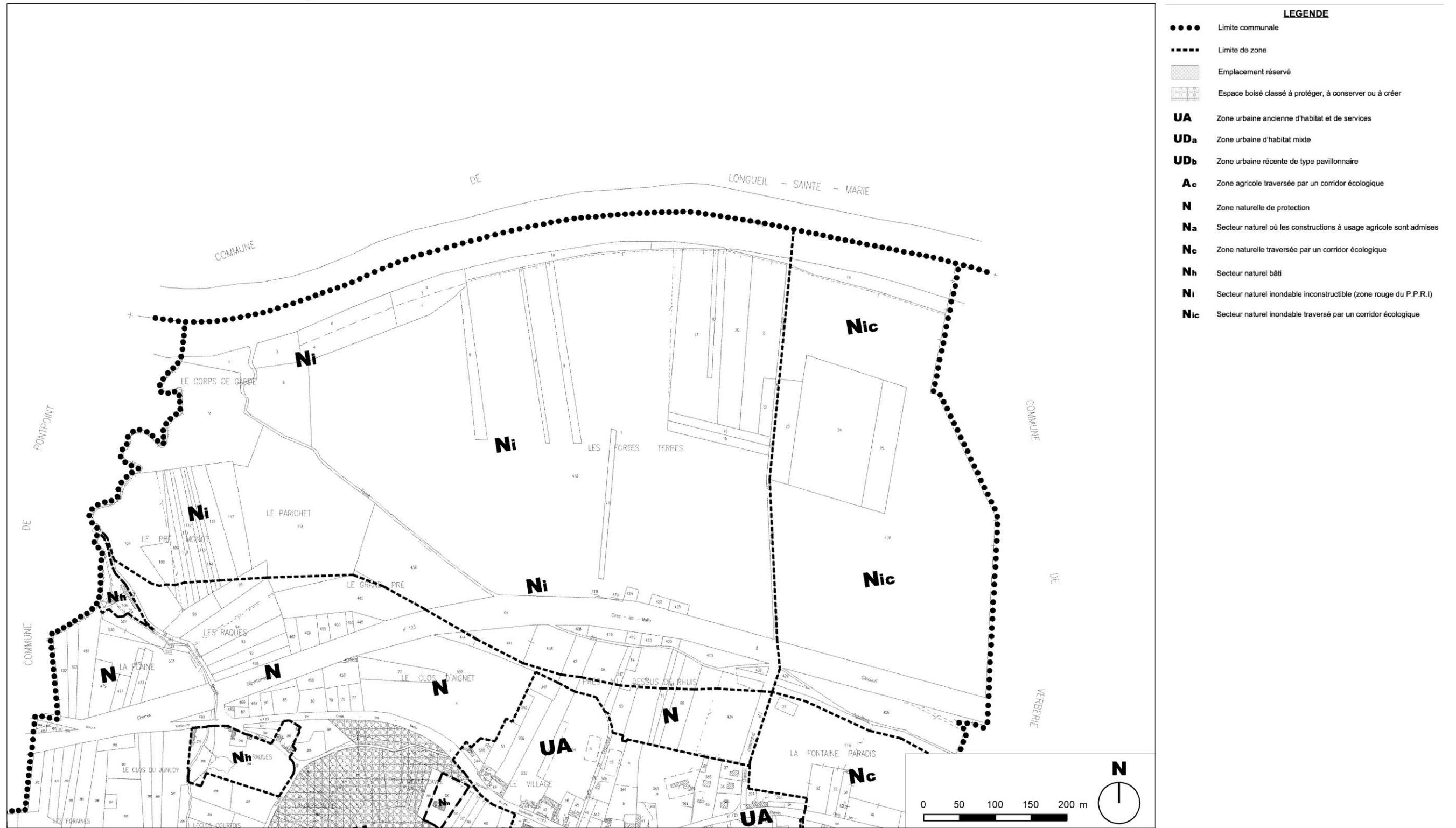


Figure 1 : Plan de zonage actuel de la commune de Rhuis

2.3. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ACTUELS

Dans le PLU de Rhuis, les emplacements réservés font l'objet d'une pièce annexe séparée. Cette pièce regroupe le tableau des emplacements réservés de la commune (ci-après) et un extrait de plan cadastrale où figure l'emplacement réservé.

COMMUNE DE RHUIS
-
PLAN LOCAL D'URBANISME
-
EMPLACEMENTS RESERVES

Conformément aux articles L. 123-1 (8e) et L. 123-17 du Code de l'Urbanisme.

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE*	REFERENCES CADASTRALES
1	Réalisation d'une sente piétonne	Commune	830 m ²	Section A n° 482p, 483p

3. PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DANS SON ETAT FUTUR

3.1. REGLEMENT APRES MISE EN COMPATIBILITE

1A CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou des risques.

La zone N comprend :

- le secteur Ni correspondant aux zones rouges du PPRI dans lesquelles toute construction est interdite à l'exception de celles prévues par le PPRI dans les conditions fixées dans le présent règlement,

- le sous-secteur Nic traversée par un corridor biologique,

- le secteur Na appartenant à une ZNIEFF,

- le secteur Nc traversé par un corridor biologique,

- le secteur Nh englobant du bâti épars en zone naturelle.

2A1 SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone N, à l'exception du secteur Ni et du sous-secteur Nic

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Dans le secteur Ni et le sous-secteur Nic (Zone rouge du PPRI)

À l'exception des travaux ou occupations du sol visées à l'article 2, sont interdits :

- Tous travaux de constructions, installations et activités de toute nature soumis notamment à autorisation du Code de l'Urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable au titre des articles L. 421-1, L. 422-2, R. 421-1, R. 422-2 et R. 422-3, ...). Sont ainsi interdits :

- les constructions,
- les lotissements,
- les clôtures,
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes,
- les installations et travaux divers.

- Le stationnement de caravanes durant plus de trois mois.

- Les habitations légères de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, à l'exception de celles qui peuvent participer à la réduction du phénomène d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée.

- Les remblais et dépôts de matière de toute nature.

- L'édification de digues.

- Les nouvelles installations classées dans les conditions précisées à l'alinéa 4.

- Les installations de traitement des eaux usées.

2A2 ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

6A2 I - Sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur Ni et le sous-secteur Nic (zone rouge du PPRI)

43A2f - les ouvrages, constructions ou installations techniques ou fonctionnels nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la gestion de la rivière (Oise).

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général liés au projet de Mise Au Gabarit Européen de l'Oise

- les travaux ou installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

- Les clôtures de pâtures constituées de 4 fils superposés au maximum avec des poteaux espacés d'au moins 3 m, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel.

- Les clôtures de constructions ou biens existants ou admis par le PPRI, à condition qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux.

- Les plantations d'arbres espacés d'au moins 6 m, à la condition expresse que ces arbres soient régulièrement élagués au moins jusqu'au niveau altimétrique de la crue de référence et que le sol entre ces arbres reste bien dégagé.

- Dans le seul sous-secteur Nic : les canalisations (conduite enterrées et installations annexes) de transport de gaz naturel ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dans le secteur Na

16A2 - les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole, sous réserve qu'ils s'intègrent au site urbain ou naturel.

- 19A2 les installations classées ou non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement et à condition que les bâtiments soient situés à moins de 100 m des bâtiments formant l'unité bâtie agricole.
- 13A2h - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif liés à des habitations existantes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, ...).
- les constructions et installations liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole.
- les activités admises ci-dessus devront être compatibles avec le voisinage et ne créer aucune gêne et nuisance.

Dans le secteur Nh

- 13A2j - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.
- 13A2h - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif liés à des habitations existantes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...).
- 22A2c - les gîtes ruraux dans les bâtiments existants.
- 22A2b - le changement de destination des immeubles existants et leur affectation à un usage commercial (à l'exclusion de toute surface de vente), touristique, culturel, de loisirs ou de bureaux.
- les activités admises ci-dessus devront être compatibles avec le voisinage et ne créer aucune gêne et nuisance.

Dans toute la zone N, sauf le secteur Ni et le sous-secteur Nic

- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activités agricole et forestière.
- 26A2 - les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- 27A2a - les aires de pique-nique, les sentiers pédestres, les espaces verts.
- 27A2d - les aires de jeux.
- 28A2 - les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.
- 43A2k - les équipements, publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général ou assurant une mission de service public ainsi que tout aménagement, ouvrage, construction ou installation nécessaire ou lié au fonctionnement desdits équipements.

- 45A2 - la réparation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- 49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre brute des immeubles légalement autorisés avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les trois derniers alinéas rappelés ci-avant.
- 43A2aa Il est rappelé que les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

3.2. PLAN DE ZONAGE APRES MISE EN COMPATIBILITE

Rhuis - Extrait du plan de zonage après mise en compatibilité

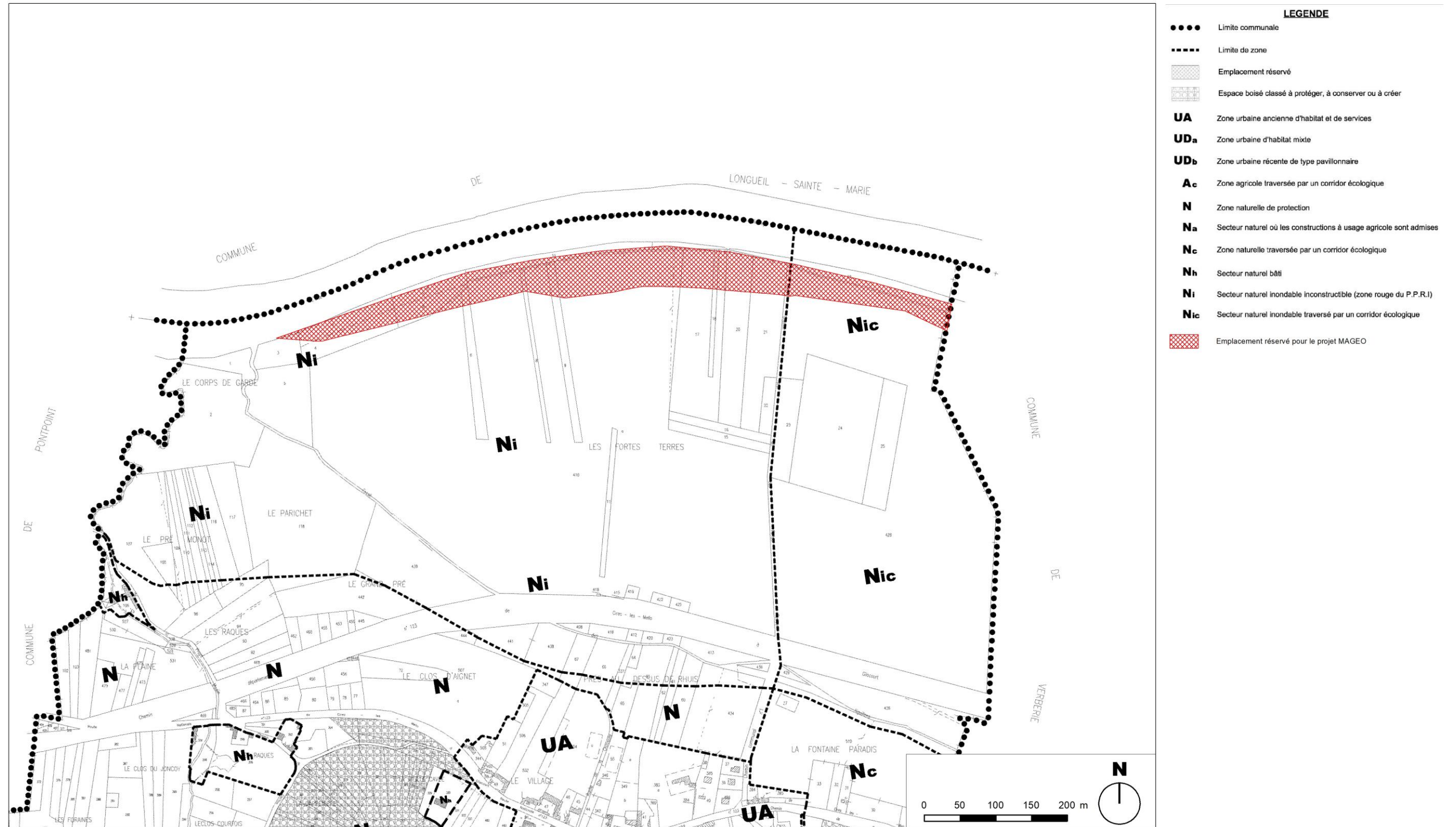


Figure 2 : Plan de zonage proposé de la commune de Rhuis

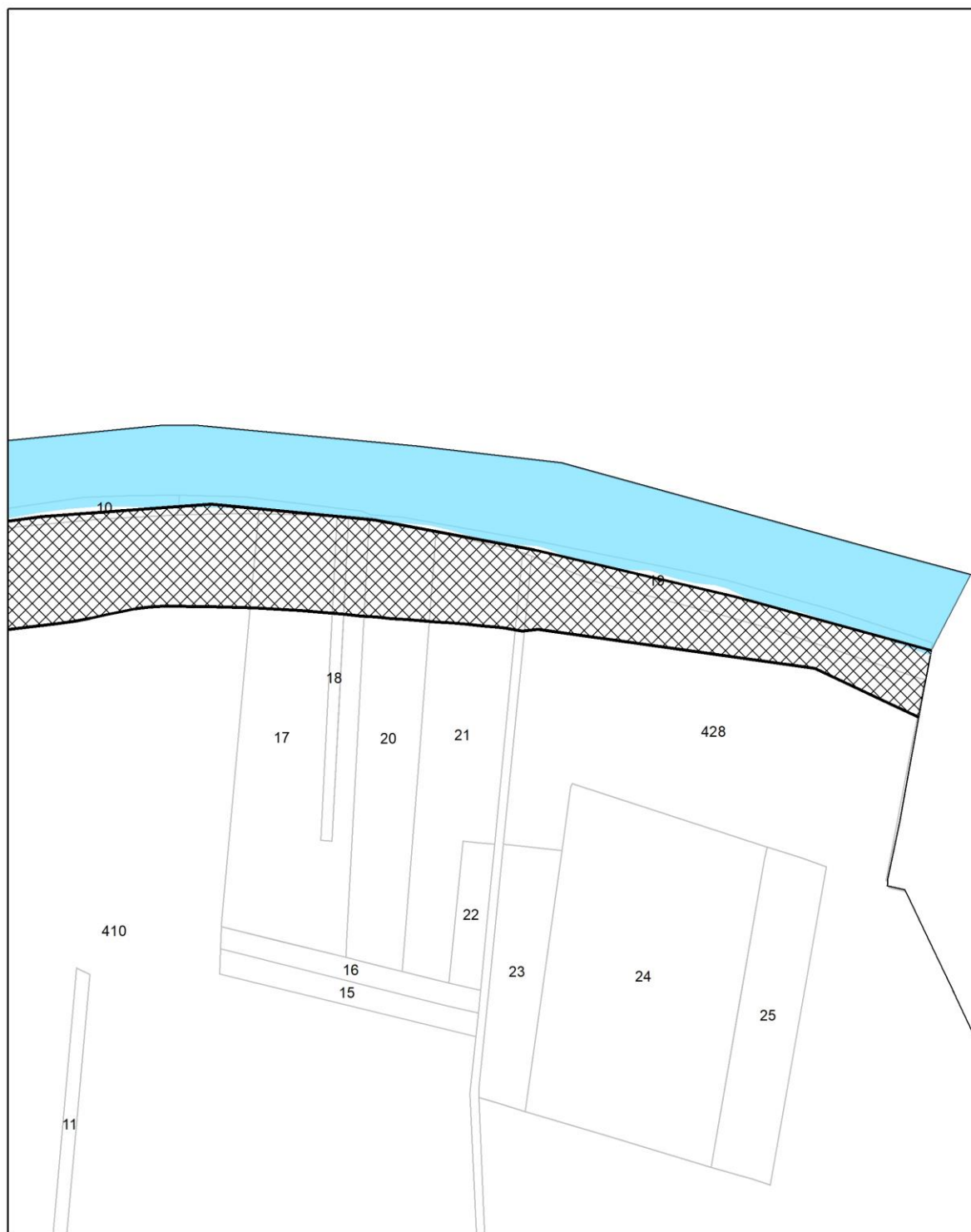
3.3. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES APRES MISE EN COMPATIBILITE

COMMUNE DE RHUIS
-
PLAN LOCAL D'URBANISME
-
EMPLACEMENTS RESERVES

Conformément aux articles L. 123-1 (8e) et L. 123-17 du Code de l'Urbanisme.

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE*	REFERENCES CADASTRALES
1	Réalisation d'une sente piétonne	Commune	830 m ²	Section A n° 482p, 483p
2	Projet MAGEO et ses aménagements connexes	Etat	39 697 m ²	Section A n°3p, 4p, 5p, 6p, 8p, 9p, 10p, 17p, 18p, 19p, 20p, 21p, 410p, 428p

Commune de RHUIS
Emplacement réservé n°2
Echelle : 1/3000e



Commune de RHUIS
Emplacement réservé n°2
Echelle : 1/3000e

