



PLAN LOCAL D'URBANISME

16U15

Rendu exécutoire le



Révision n°1 suivant une procédure simplifiée - Modification n°1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Date d'origine :

Septembre 2016

1

P.L.U. approuvé le 25 mai 2013 et modification simplifiée n°1 approuvée le 8 août 2014 - Etudes réalisées par ARVAL Urbanisme



RÉVISION N°1 SUIVANT UNE PROCÉDURE SIMPLIFIÉE
MODIFICATION N°1 - APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 17 Septembre 2016

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 39 04 61
Courriel : Nicolas. Thimonier @arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

SOMMAIRE

PREAMBULE p. 2

INTRODUCTION p. 3

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

1. Raray dans son contexte intercommunal p. 6
2. État initial de l'environnement p. 17
3. Organisation du tissu urbain p. 25
4. Infrastructures et déplacements p. 36
5. Habitat (population et logement) p. 45
6. Activités économiques et diagnostic agricole p. 52
7. Équipements et services p. 57
8. Bilan et enjeux (à l'échelle du territoire et du secteur aggloméré) p. 58

CHAPITRE 2 : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. Le document soumis à concertation et le bilan de la concertation p.62
2. Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues p.63
3. Evaluation des incidences de ces orientations sur l'environnement p.87

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATION DU DECOUPAGE

1. La justification sur les dispositions réglementaires d'ordre général p.96
2. La justification du découpage en zones p.110
3. La mise en œuvre du PLU p.113

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

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

A cette fin, et selon l'article L.121-1 du code de l'urbanisme (devenu article L101-2 du code en vigueur au 1er janvier 2016), le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

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

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

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

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Une délibération du conseil municipal prescrit l'élaboration du PLU et précise les modalités de concertation avec le public (article L.300-2 du code de l'urbanisme).

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

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

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

INTRODUCTION

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de Raray a été approuvé le 19 juillet 1994. Par délibération en date du 17 janvier 2009, le Conseil Municipal a décidé la révision du POS et sa transformation en PLU (Plan Local d'Urbanisme). Par courrier du 17 novembre 2009, Monsieur le Préfet de l'Oise a porté à la connaissance de Monsieur le Maire les modalités d'association de l'Etat à l'élaboration du PLU de Raray conformément aux termes des articles L 121-4 et L 123-7 du Code de l'Urbanisme.

Les études nécessaires à la réalisation du document ont été confiées à l'agence d'urbanisme ARVAL de Crépy-en-Valois (Oise). La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement Territorial de Senlis) a été chargée de suivre l'élaboration du document au regard des enjeux portés par l'Etat.

La concertation a associé, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a fait l'objet d'une réunion de présentation aux services et personnes publiques associés, en date du 7 juin 2011. Le PADD a fait l'objet d'un débat au conseil municipal du 11 juin 2011.

Ses principaux objectifs sont les suivants :

- Maîtriser l'évolution démographique de manière à la corrélérer au fonctionnement des équipements et à la capacité des réseaux pour répondre efficacement aux souhaits des administrés,
- Garantir le bon fonctionnement urbain du village eu égard aux lieux attractifs,
- Intégrer les orientations de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) Oise Pays de France, veiller à la préservation des espaces présentant des sensibilités environnementales et du patrimoine architectural remarquable tout en permettant le bon fonctionnement des activités économiques et notamment des exploitations agricoles.

Une lettre d'informations municipales, portant sur le projet de PLU et présentant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, a été diffusée à l'ensemble des ménages de la commune en juillet 2011. Une réunion publique sur le PADD a été organisée en mairie le 10 septembre 2011.

Le projet de PLU, après avoir été "arrêté" par délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2012, tirant également le bilan de la concertation avec le public, est transmis pour avis aux services de l'Etat et aux personnes publiques associées, ainsi qu'aux communes limitrophes ou aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale qui ont demandé à être consultés.

Le projet de PLU a ensuite été soumis à enquête publique. Le projet de PLU a été ajusté pour prendre en considération les remarques émises lors de la consultation des services et lors de l'enquête publique. Le PLU a été finalement approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 mai 2013.

Par délibération du conseil municipal en date du 8 août 2014, une modification simplifiée du PLU a été effectuée, portant sur la délimitation d'un sous-secteur (Nga) dans la zone naturelle vouée à l'activité golfique (Ng) délimitée au plan.

Par délibération du conseil municipal en date du 17 septembre 2016, une modification du PLU a été approuvée. Elle porte sur la mise en compatibilité du document PLU avec les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi Engagement National pour l'Environnement et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué, plus particulièrement sur le volet réglementaire du PLU. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) n'a pas été remis en cause

par cette modification. Cette modification a également permis d'ajuster l'emprise du sous-secteur Nga, de remplacer le secteur Nt par un secteur Np, de créer un secteur Nb et de revoir les emplacements réservés.

Par délibération du conseil municipal en date du 17 septembre 2016, une révision n°1 du PLU suivant une procédure simplifiée a été approuvée. Elle porte sur la réduction d'une protection en matière de paysage, à savoir la trame « éléments de paysage à préserver » au titre de l'article L.123-1-5 (devenu L.151-19 au 1^{er} janvier 2016) du code de l'urbanisme, au niveau des boisements de l'emprise du parcours golfique.

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Raray.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et ses documents graphiques qui définissent les orientations générales d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

- Des orientations d'aménagement et de programmation qui concernent plus spécifiquement le secteur voué à recevoir une extension possible de l'urbanisation.

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

- Les documents techniques annexes concernant notamment :

- les annexes sanitaires
- les servitudes d'utilité publique
- les informations jugées utiles

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

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

Il expose les dispositions du règlement et justifie la délimitation des zones urbaines, à urbaniser, ainsi que des zones naturelles. Il évalue les incidences sur l'environnement des orientations d'aménagement retenues. À cet effet, il comprend trois parties essentielles :

- 1 Le diagnostic de la commune dont l'état initial de l'environnement
- 2 Les explications sur les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues et leurs incidences sur l'environnement
- 3 Les justifications sur les dispositions réglementaires et sur le découpage en zones

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

CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

1- RARAY DANS SON CONTEXTE INTERCOMMUNAL

1.1. Localisation de la commune

La commune de Raray se situe au coeur du quart sud-est du département de l'Oise. Elle fait partie de l'arrondissement de Senlis et du canton de Pont Sainte Maxence. Elle est située à 12 km de Senlis et de Pont Sainte Maxence, à 16 km de Crépy en Valois et à 20 km de Compiègne. Elle est à seulement 60 km de Paris et à 40 km du pôle d'emplois de Roissy - Charles de Gaulle.

Le territoire communal comprend 672 ha dont 80 ha de bois et forêts (12%), accueille 150 habitants (INSEE juin 2010), soit une densité de population de 22,4 habitants au Km².

Ce territoire correspond à l'entité paysagère du Valois Multien et à la sous entité du plateau du Valois Multien agricole. La commune se situe entre la vallée de l'Oise au nord et la vallée de l'Aunette au sud. Le paysage de grandes cultures offre des vues largement ouvertes ponctuées de buttes calcaires. La forêt domaniale d'Halatte est toutefois proche, à l'ouest du territoire communal.

La topographie du secteur est peu tourmentée avec une altitude sur la commune qui varie entre 89,4 mètres NGF et 112,2 mètres NGF, la ligne de rupture de pente sur laquelle s'est implanté le secteur bâti principal du village étant à 100 mètres. Le hameau domine à 112 mètres.

Les communes limitrophes sont celles de :

- Verberie au nord
- Saint Vaast de Longmont au nord-est
- Néry à l'est
- Rully au sud
- Brasseuse au sud-ouest
- Villeneuve sur Verberie au nord-ouest.

LOCALISATION DE RARAY

Source : Carte Michelin





LA COMMUNE A L'ECHELLE DU DEPARTEMENT

1.2. Raray : une commune multipolarisée de l'Oise

Raray est une commune multipolarisée en limite nord de l'aire d'influence de la région parisienne. Il s'agit d'une commune dont 40% des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines (Senlis, Creil, Paris, Crépy en Valois,...), sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles. La commune appartient à l'aire urbaine, fait que même si son cadre est très largement dominé par les espaces agricoles et naturels, les habitants sont en contact quotidien avec le milieu urbain (pour l'emploi, l'accès aux équipements, aux commerces et services etc.)

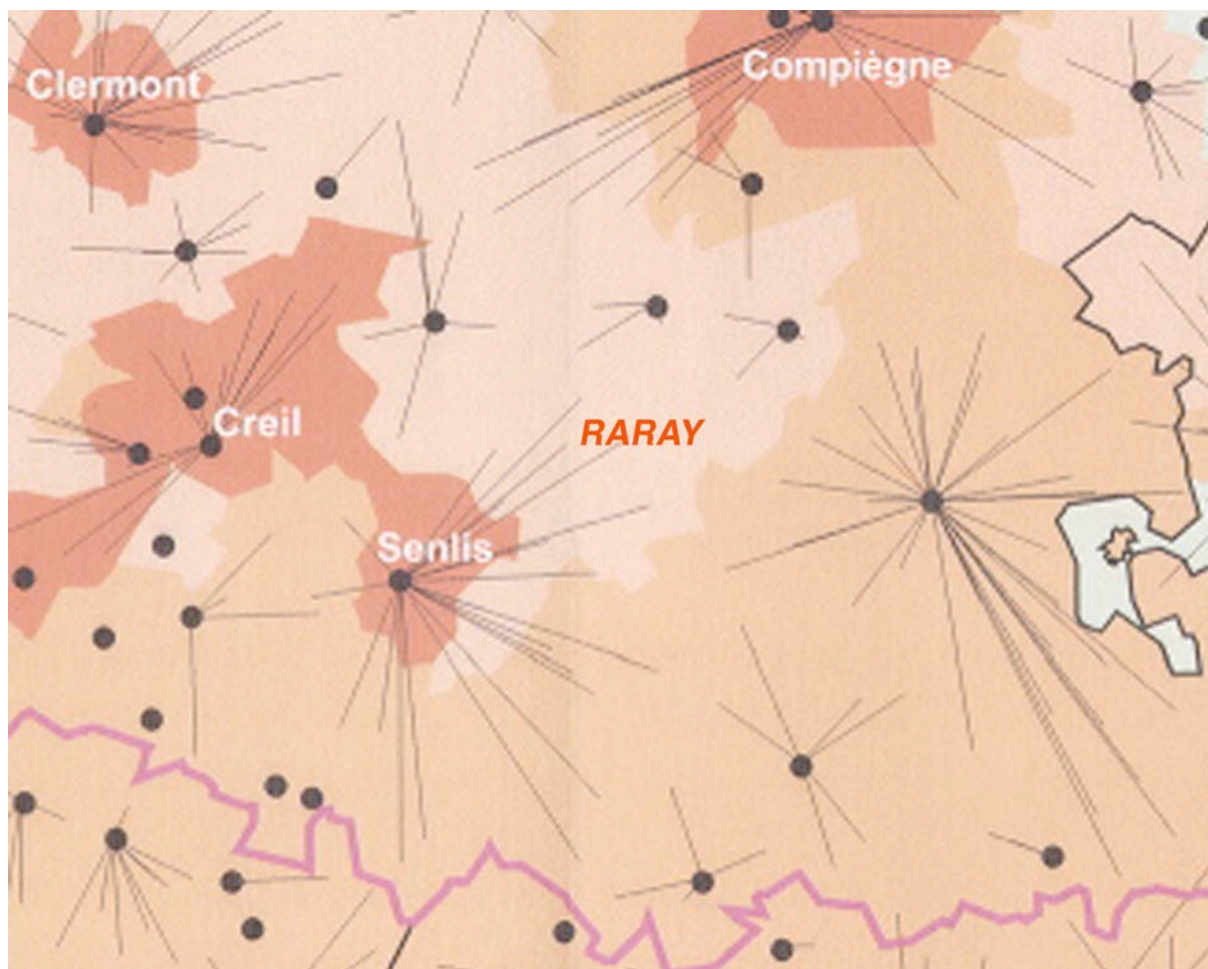
Aussi, même si Senlis constitue un pôle d'emploi à l'échelle locale, la majorité des habitants de Raray ne sont pas rattachés à ce pôle de proximité, ce qui relativise son influence sur le village et sur les migrations alternantes induites.

Forte d'un milieu naturel favorable (plateau agricole), Raray est une commune essentiellement tournée vers les activités du secteur primaire basées sur l'extraction des matières premières et ses dérivés : agriculture, etc... , mais aussi sur les activités tertiaires et de loisirs avec le golf, principal employeur de la commune.

La carte des territoires vécus de la Picardie de 2002, ci contre, identifie la ville de Senlis comme le principal pôle d'équipements et de services de proximité pour les habitants.

La commune est donc sous plusieurs pôles attractifs différents pour l'emploi et pour les services ou équipements.

Pont Sainte Maxence, chef lieu de canton n'a qu'une attractivité limitée sur le village de Raray. Pour l'accès au train, les habitants de Raray se tourne plus facilement vers les gares de Chantilly ou Crépy en Valois que vers celles de Pont Sainte Maxence et Nanteuil le Haudoin plus proches en distance ou mieux desservies.



Organisation territoriale de l'emploi
Espace à dominante urbaine

Aires urbaines

- Pôles urbains** : unités urbaines (agglomérations) comptant 5 000 emplois ou plus
- Couronnes périurbaines** : communes (ou unités urbaines) dont 40% ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire urbaine

Communes multipolarisées
Communes (ou unités urbaines) dont 40% ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles

Organisation territoriale des services

- Commune disposant d'un nombre étoffé de services appartenant à la gamme intermédiaire**
- Chaque commune qui ne dispose pas d'un certain nombre de services de la gamme intermédiaire est reliée par un trait au pôle de services fréquenté habituellement*

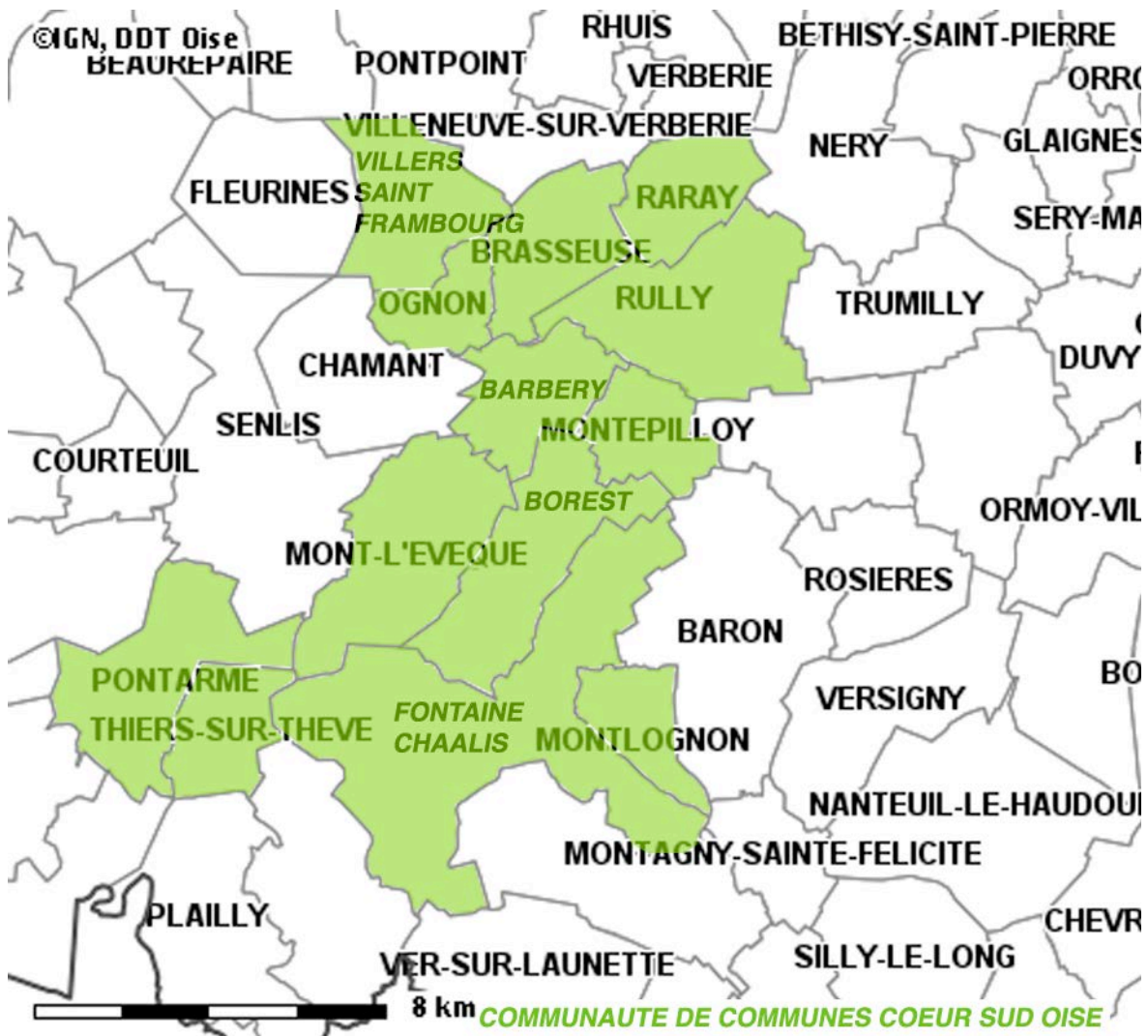
Source : INSEE

1.3. Les structures intercommunales et leurs orientations

Raray est rattachée à la Communauté de Communes Coeur Sud Oise créée le 1er janvier 2010. L'intercommunalité regroupe 13 communes et 5 757 habitants en 2007. Par son nombre d'habitants, il s'agit de la plus petite communauté de communes du département.

Cette structure intercommunale récente issue de la dissolution de la Communauté de Communes du Pays de Senlis possède aujourd'hui six commissions permanentes : Finances, Environnement (Ordures Ménagères), Action sociale (halte garderie itinérante), Communication, Sport-Culture et Aménagement de l'espace.

L'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) n'est pas programmée pour le moment. En revanche, le territoire communal et intercommunal est concerné par la charte du Parc Naturel Régional Oise Pays de France en cours de révision. L'étude urbaine à réaliser suivant les orientations de la précédente charte du PNR (celle de 2004) a été effectuée en 2007.



La Communauté de Communes regroupe les bourgs et les villages autour de Senlis confrontés à ces mêmes problématiques de développement dans un secteur à forts enjeux environnementaux qui expliquent la mise en place d'un Parc Naturel Régional (PNR) à compter du 13 janvier 2004.

Le territoire du PNR, d'une superficie de 60 000 ha, rassemble 110 000 habitants, répartis dans 59 communes des départements de l'Oise et du Val d'Oise, situées autour des massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville. Le territoire de Raray couvre 1,1% du périmètre du PNR.

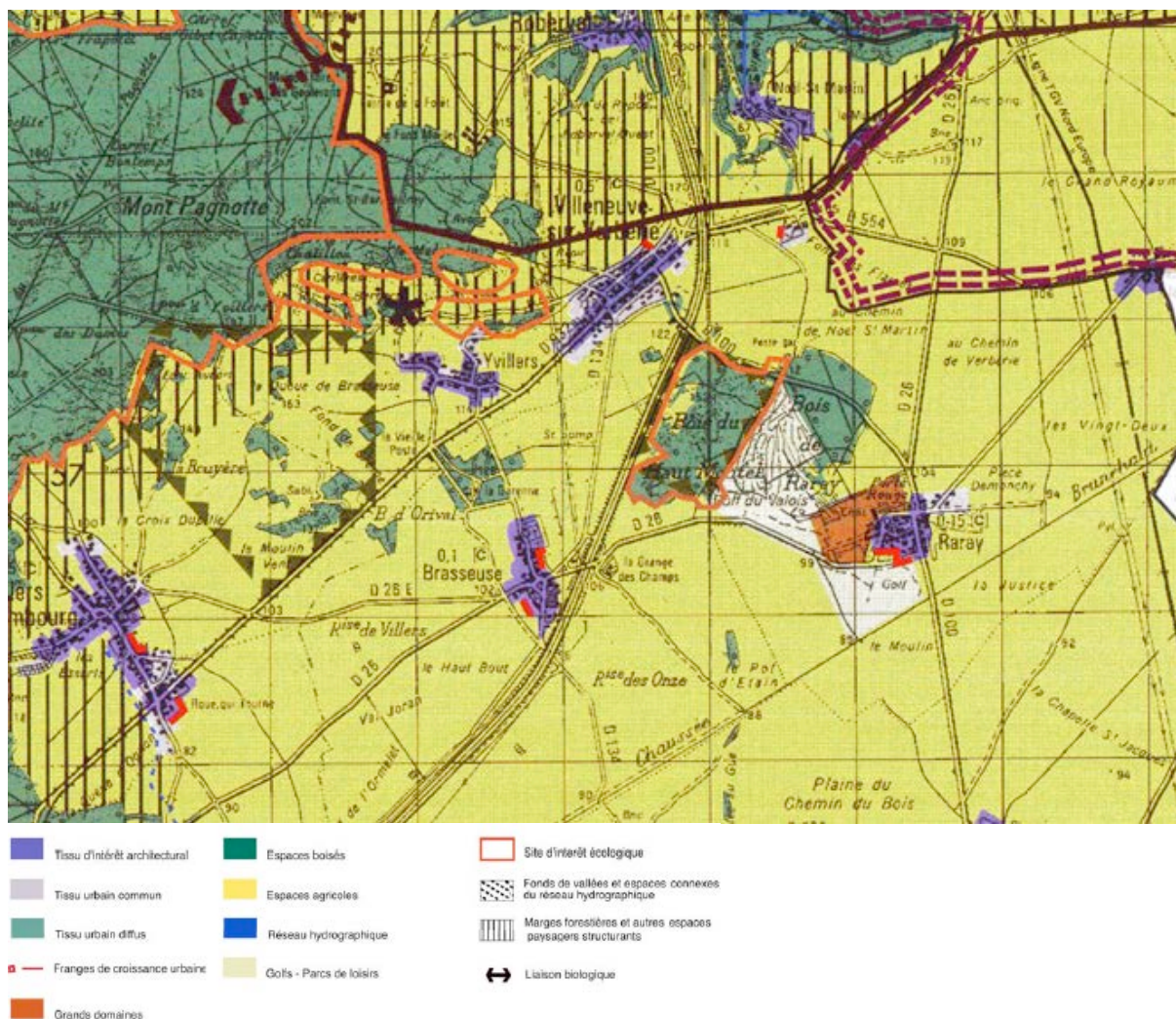
La charte du PNR (en cours de révision) définit un certain nombre d'orientations portant sur la gestion urbaine, paysagère et environnementale du territoire concerné :

- Maîtriser l'évolution du territoire soumis à de fortes pressions foncières, en veillant à l'intégrité des espaces naturels, en limitant la consommation d'espaces et en préservant les corridors écologiques.
- Favoriser la prise en compte de l'environnement et du paysage dans la gestion courante des espaces naturels, notamment agricoles et forestiers. Préserver, restaurer et gérer les milieux naturels d'intérêt écologique, gérer durablement les ressources naturelles (eau, carrières, déchets...).
- Mettre en valeur le patrimoine historique et culturel du territoire.
- Préserver la qualité des paysages naturels et bâtis en développant des outils d'aménagement à disposition des communes, en veillant à l'intégration des projets de développement dans les paysages, en assistant les communes dans la réalisation de leurs documents d'urbanisme, en les aidant à mener des actions de requalification sur des espaces dégradés.
- Promouvoir un développement économique respectueux de l'environnement et de la diversité du territoire, favoriser une agriculture dynamique attentive à l'environnement, faire la promotion de la gestion forestière et de la filière bois, participer au maintien et à la valorisation de l'activité cheval, contribuer à un développement maîtrisé des activités économiques compatibles avec le respect de l'environnement.
- Promouvoir un tourisme nature/culture maîtrisé en organisant l'accueil du public dans les espaces naturels, en contribuant à la mise en réseau des sites et des acteurs touristiques, en améliorant l'accueil du public, en incitant le développement d'un hébergement et d'une restauration de caractère.
- Informer et sensibiliser le public à l'environnement et au patrimoine par le biais d'animations et d'équipements pédagogiques à destination du grand public et au travers de programmes d'éducation à l'environnement et au patrimoine à destination des enfants.
- Faire du Parc un lieu de recherche et d'observation, de formation et d'expérimentation.

Il est à noter que les documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme des communes, Schéma de Cohérence Territoriale) doivent être compatibles avec la charte du Parc. Le Parc est ainsi amené à donner son avis lors de l'élaboration ou la révision des PLU et des SCOT. De même, le Préfet interroge le Parc, pour avis consultatif, sur tous les projets d'aménagement (carrières, infrastructures, équipements, etc.).

La charte ne s'impose pas aux tiers et il n'existe pas de réglementation particulière dans un Parc naturel régional (en dehors de celle s'appliquant à la publicité, les enseignes et pré-enseignes). Le Parc ne dispose pas non plus de pouvoir de police.

Un plan de référence traduit graphiquement ces orientations. Le contenu des PLU doit être compatibles avec la charte.

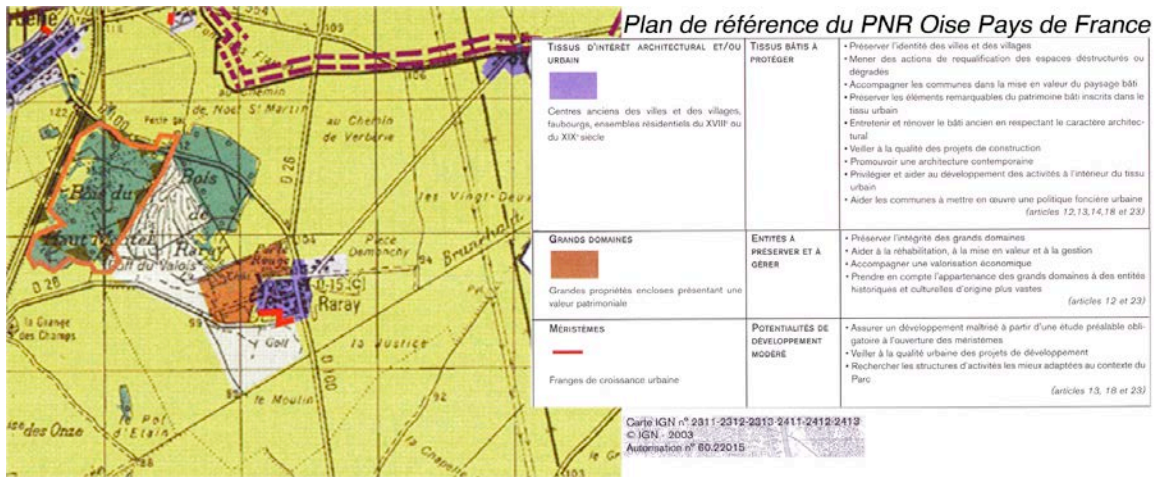


Source : Charte du PNR Oise Pays de France (2004)

Les objectifs de la charte du PNR sont déclinés à l'échelle communale à partir d'une étude urbaine, dont l'élaboration est préalable à celle du PLU. Ce travail a été effectué en 2007 par D+H architecture environnement. Le tableau ci-dessous met en évidence les principales orientations. Le PLU permet de donner un poids réglementaire aux orientations de l'étude urbaine confirmées par le projet communal.

Le Parc Naturel Régional Oise Pays de France a inscrit au plan de référence de sa charte :

- le parc du château et les bâtiments sur l'arrière de la ferme en tant que "grand domaine",
- les parties bâties anciennes du village et du hameau de la Borde en "tissu d'intérêt architectural et ou urbain",
- Les quelques pavillons plus récents au nord-est de la commune en tant que "tissus bâtis communs" à valoriser. Il en est de même de l'emprise du Golf pour la partie non bâtie hors "grand domaine".



Le tissu bâti actuel de Raray est, d'après le plan de référence, limité par les espaces agricoles à maintenir ou à rétablir qui le borde. Le terrain de sport de la commune, propriété privée gracieusement laissée à un usage collectif par le propriétaire est inscrit en espace agricole. Les terrains de tennis privés, plus à l'ouest, font partie du "grand domaine". Cette partie sud-ouest du secteur aggloméré de la commune est marquée d'un méristème, c'est à dire d'une frange de l'urbanisation aux potentialités de développement modéré.

ELEMENTS DE BILAN DE L'ETUDE URBAINE DE 2007

| Les potentialités et enjeux | Le programme d'actions | Degré de réalisation (en 2010) | Commentaires ou points à aborder dans l'étude P.L.U. |
|--|---|---|--|
| 1 - Grand territoire : intégration du golf par une qualification de ses limites, en particulier sud et ouest ; mettre en valeur l'axe de composition ouest/est du château ; mise en adéquation du végétal avec son cadre en augmentant la diversité paysagère à l'échelle du territoire communal. | Créer un espace de transition entre la plaine agricole et l'intérieur du golf (reprendre les typologies végétales existantes, éviter les mouvements de terrain, intégrer la clôture) ; dégager la perception de l'axe du château et aménager un point belvédère depuis les routes qui le bordent ; développer les boisements et bosquets en limite du golf, marquer les carrefours dans la plaine par des plantations, planter un bosquet entre Raray et la Borde, planter des haies vives le long de la chaussée Brunehaut. | Réalisation de plantations d'arbres le long de la D554 dans la traversée du hameau de la Borde. | Quelle articulation entre les principes de plantations proposées (carrefours dans la plaine, bosquet entre Raray et la Borde, le long de la chaussée Brunehaut, etc.) et l'activité agricole ? Quelles incidences sur le château et son axe de composition est/ouest du nouveau projet Châteauform ? |
| 2- Traitement des limites : être vigilant au traitement des franges urbaines ; donner de la cohérence au traitement des limites entre espace public et espace privé. | Déterminer les conditions de maintien d'une frange urbaine de transition en lisière sud du village ; mettre en place un plan directeur des clôtures définissant le caractère des clôtures par rue ; protéger les murs anciens ; imposer ou suggérer une liste de végétaux. | Une plaquette de recommandations architecturales a été élaborée en lien avec le CAUE et le PNR. | Définir ce qu'il convient de traduire réglementairement au PLU. |
| 3 - Cohérence de la structure urbaine : préservation du bâti à cour existant comme système d'organisation du bâti ; respecter les volumétries et les modes d'implantation du bâti villageois ; définir les possibilités de développement urbain ; fixer les conditions du développement agricole regroupé sur le hameau de la Borde ; réfléchir au site voué à l'accueil de la structure hôtelière. | Permettre une réaffectation du bâti délaissé par l'agriculture dans le respect de leur caractère architectural (gabarit, ouverture, implantation, forme des toitures, etc.) ; imposer des implantations à l'alignement (pignon, façade) ou en appui sur une des limites séparatives ; éviter les percements en pignon sur rue ; dans les nouveaux projets d'aménagement, puiser dans le vocabulaire du bâti et espace public existant ; respecter la logique de développement du village et éviter le développement de l'habitat sur le hameau de la Borde ; aménager une masse boisée entre les hangars récents et l'espace agricole à la Borde ; privilégier l'implantation de l'hôtel dans l'enceinte des murs du parc du château en le séparant du golf et en limitant les nuisances pour le village. | Volet réglementaire du POS actuel et avis de l'Architecte des Bâtiments de France. | Définir un projet communal puis une réglementation d'urbanisme en conséquence. Se pose de nouveau la question du devenir du bâti agricole dégagé de cet usage. A la Borde, la question est d'autant plus prégnante qu'il est conseillé de ne pas y développer l'habitat. |
| 4 - Espace public et qualité de vie : maintenir un haut niveau de qualité dans l'aménagement des espaces publics ; conserver la diversité des usages de loisirs et le lien social ; adapter l'espace public de la Borde à la double vocation agricole/résidentielle du hameau. | Doter le village d'espaces publics spécifiques (sportif, loisirs, rencontres, manifestations, etc.) ; prévoir les emplacements nécessaires ; profiter des espaces privatifs libérés pour créer de l'espace public ; qualifier la rue du hameau pour offrir aux habitants un cadre plus accueillant. | Aucun aménagement spécifique ne semble avoir été réalisé sur les espaces publics. | Profiter du PLU pour définir de nouveaux emplacements réservés permettant de mobiliser le foncier nécessaire à la valorisation des espaces publics. |

Cette charte du PNR de 2004 n'est plus applicable aujourd'hui. Une nouvelle charte est en cours de rédaction. Elle reprend une grande partie des dispositions de la charte de 2004 qui conduit donc la commune à anticipé son application dans le cadre de son PLU actualisé.

Par l'intermédiaire du Porter à Connaissance, l'Etat a communiqué un certain nombre d'informations et a présenté plusieurs enjeux liés à l'aménagement de la commune. Les informations seront abordées dans les différents thèmes développés dans les chapitres ci-après. L'annexe n°6 du dossier P.L.U. rappelle également les servitudes d'utilité publique et les informations jugées utiles.

C'est en tenant compte de ces éléments supra-communaux qu'ont été menées les études relatives à l'élaboration du P.L.U. de Raray. Le rôle important du site naturel dans lequel s'est développé le bourg a nécessité une analyse particulière. Le diagnostic a ensuite porté sur la constitution du bâti et son rapport au site. Une étude socio-démographique a permis d'affiner les perspectives d'évolution de la commune.

Les orientations d'aménagement retenues par la commune et présentées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) ont été élaborées sur cette base. Ce projet, présenté aux habitants, a alors permis de déterminer les dispositions réglementaires nécessaires à sa mise en œuvre. Ces dispositions (règlement et découpage en zones du territoire communal) sont justifiées dans la dernière partie de ce rapport de présentation.

1.4. Bilan du POS approuvé en 1994 (et des 2 modifications de 1994 et 2009) puis du PLU approuvé en mai 2013

Raray s'est dotée d'un POS en 1994. Ce document a défini un certain nombre d'orientations pour l'aménagement et le développement de la commune à l'horizon 2005-2010.

Dans le cadre du diagnostic des études relatives à l'élaboration du PLU, il a semblé utile de tirer un bilan de ce POS, permettant de mieux cerner ce qui a pu être réalisé de ce qui ne l'a pas été et pour quelles raisons, afin de bien cibler les enjeux du nouveau projet communal à définir sur la période 2010-2025.

| ELEMENTS DE BILAN DU POS ELABORE EN 1994 (et des 2 modifications et la révision simplifiée effectuées entre 1994 et 2009) | | | |
|---|---|---|--|
| Les objectifs de développement | Leur traduction | Degré de réalisation (en 2010) | Points à aborder dans l'étude P.L.U. |
| 1 - Favoriser le remplissage des terrains disponibles au sein des zones urbaines délimitées au POS de 1994 et ouvrir à l'urbanisation, deux secteurs situés en frange sud-ouest et en frange nord-est du village. | L'emprise des zones urbaines englobe les terrains peu ou non bâtis qui peuvent être desservis par des voies existantes et équipées en réseaux. Il reste ainsi quelques possibilités de développement en frange ouest du village (après modif n°1) et sur la frange nord-est (après modif n°1). Sont en outre délimités deux secteurs NAa (sud-ouest) ou NAb (nord-est). La modif n°2 du POS propose un schéma d'aménagement du secteur NAa reposant sur 17 lots libres de construction. Le secteur NAb offre un potentiel d'une quinzaine de logements. | Le nombre de logements est passé de 61 à 73 entre 1990 et 2007, avec aucune résidence principale depuis 1999. Aucun des deux secteurs proposés à l'urbanisation n'a été aménagé. | Les possibilités d'urbanisation offertes dans la trame urbaine déjà constituées reposent avant tout sur la transformation d'annexes (souvent agricoles) ou la division de grandes bâtisses. Il convient de s'interroger sur le devenir des secteurs NA qui n'ont pas été aménagés à usage d'habitat sur les 15 années écoulées. |
| 2- Les perspectives d'urbanisation rendent possibles l'apport de 70 à 80 habitants sur la période d'application du POS, soit un taux de variation annuel moyen de croissance de 2,5% entre 1990 et 2007. | Les hypothèses d'aménagement misent sur une croissance forte à l'horizon 2005-2010, impliquant plus de 70 habitants supplémentaires. | Il s'avère que le rythme de croissance est proche de 0. Le taux de croissance annuel moyen est passé de 1,5% entre 1982 et 1990 à 0,04% entre 1999 et 2007. La population est aujourd'hui de 150 habitants, égale à celle de 1990 mais inférieure à celle de 1975. L'hypothèse de croissance du POS ne s'est pas réalisée. | Définir un nouveau scénario d'évolution de la population à l'horizon 2020-2025 au regard des potentialités dans le bâti existant, des besoins en logements, de l'offre en équipements et services, et des possibilités laissées par les orientations de la charte du PNR. |
| 3 - L'offre en équipements et services repose principalement sur l'accueil et le développement d'une activité golfique ("activité verte"). Il est en outre prévu d'aménager un parc de sports et de loisirs à l'extrémité nord-est du village. | Il est délimité un secteur NAL entourant une large partie ouest du village, englobant le château et son parc, voué au développement de l'activité golfique. La révision simplifiée de 2009 prévoit le déplacement du Club house sur un nouveau site. Un emplacement réservé de 1,2 ha est prévu pour la création d'un parc de sports et de loisirs. | L'activité golfique s'est développée et participe aujourd'hui à l'attrait de la commune. En revanche, le déplacement du club house n'est pas réalisé à ce jour. Le parc sportif et de loisirs en limite nord-est du village n'a pas été aménagé, il existe toujours dans la poche NAa au sud de la trame bâtie. | Où en est aujourd'hui le projet de déplacement des équipements sportifs et de loisirs et le projet de nouveau club house ? Quel potentiel d'optimisation du centre bourg ? Quelles nouvelles demandes constatées ou besoins à anticiper en équipements et services à la population ? Quels moyens d'actions (zonage, emplacements réservés, DPU) ? |
| 4 - Activités économiques : elles reposent principalement sur l'activité agricole. Des corps de ferme dans le village et un corps de ferme sur le hameau de la Borde. Est rendue possible la création d'une structure hôtelière au nord du parc du château. | Le POS inscrit en zone UA, l'ensemble des bâtiments utiles à l'activité agricole. La zone NC couvre les espaces agricoles ouverts au sud et à l'est du territoire. Aucune construction isolée à usage agricole ne s'y trouve. Un secteur 2NAL est délimité pour l'implantation d'une structure hôtelière et de restauration. La modif n°1 a visé à faciliter l'implantation de commerces, en particulier au sud-ouest du village. La révision simplifiée n°2 vise à permettre l'implantation de l'activité Château form dans les bâtiments du château. | L'activité agricole se regroupe sur le hameau de la Borde où sont prévus de nouveaux bâtiments. La structure hôtelière dans le parc du château n'est pas réalisée, le développement commercial reste limité à l'activité de l'Orangerie. Le projet Château form n'est pas mis en place à ce jour. | Où en est le projet de regroupement agricole sur le site de la Borde ? Existe-t-il des projets de valorisation des corps de ferme libérés de l'activité agricole ? Evaluer les besoins de l'activité agricole. Confirmer ou non le projet hôtelier et sa localisation et faire le point sur le projet Château Form. Voir si d'autres besoins en matière économique sont à prendre en compte. |
| 5 - Paysages et patrimoine : est confirmée au POS la qualité architecturale du bâti de la commune et l'intérêt paysager des espaces boisés. | Les boisements sont inscrits en espace boisé classé afin de garantir leur pérennité. Toutefois, le bois de Raray englobé dans le projet golfique n'est que partiellement inscrit en espace boisé classé. La modif n°2 prévoit la réalisation d'une bande plantée au nord des terrains inscrits en zone UD. Les dispositions réglementaires délimitent deux zones urbaines en tenant compte des gabarits et des densités bâties. | Les boisements ont été préservés à l'exception des coupes réalisées sur le parcours golfique. Des boisements de conifères ont été plantés en compensation. La bande plantée au nord de la zone UD n'a pas été réalisée. La qualité architecturale du village est préservée, ce qui est plus nuancé sur le hameau de la Borde. | Réétudier les modalités de préservation des boisements au regard des nouvelles possibilités introduites dans le code de l'urbanisme. Définir une nouvelle réglementation compatible avec les dispositions de la charte de PNR et de l'étude urbaine. |

Le PLU approuvé en mai 2013 a fait l'objet d'un premier bilan d'application, avant de décider à sa modification et à une révision n°1 suivant une procédure simplifiée. Ci-après figurent donc les éléments de ce bilan, en les reprenant par grande thématique.

| ENJEUX SOULEVÉS PAR L'ANALYSE (PLU approuvé le 25 mai 2013) | | ORIENTATIONS PROPOSÉES (PLU mai 2013) | | DEGRÉ DE RÉALISATION EN 2015 | POINTS A ÉVOQUER |
|---|--|---|--|--|---|
| POPULATION | - Raray voit sa population diminuer régulièrement depuis une quarantaine d'années passant de 176 à 150 habitants (155 en 2009), alors qu'une grande partie des communes du secteur voient leur population croître. | - Relancer la croissance démographique en permettant la réalisation d'opérations d'aménagement entraînant une augmentation maîtrisée de la population et une qualité des constructions afin de respecter la typologie du village. | | Le nombre d'habitants a évolué avec 9 personnes de plus (164 habitants recensés en janvier 2014). | <i>suivant le scénario de croissance retenu, la commune devrait compter 12 habitants de plus en 2014</i> |
| | - Le vieillissement de la population communale est marqué par un "grossissement" des 40 ans et plus (25% des habitants a plus de 60 ans). | - Maintenir et attirer des jeunes ménages sur la commune en leur offrant des logements adaptés à leurs besoins afin de rééquilibrer la répartition par tranches d'âge de la population. | | La part des moins de 44 ans est passée de 52% en 2007 à 47% en 2012. Les 60 ans et plus représentent 22% des habitants. | <i>Le profil des nouveaux ménages arrivant reste proche de celui de l'essentiel des ménages installés</i> |
| | - Déterminer un taux de croissance pour les 15 ans à venir compatible avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants, en valorisant l'attractivité de la commune (proximité de Senlis et Paris, patrimoine bâti de très grande qualité, etc.). | - Retenir un taux de variation annuel moyen autour de 1,50% qui correspond à un gain de 2 ménages par an en moyenne d'ici 2025 et une population totale qui pourrait atteindre 200 habitants. | | Entre 2009 et 2014, la population a augmenté de 9 habitants (taux de 1,14%) sans réalisation de constructions nouvelles. | <i>Faut-il ajuster à l'horizon 2030, le taux proposé au PADD (1,50%) ?</i> |

| 1975 | taux d'évol. annuel moyen 75/82 | 1982 |
|------|---------------------------------|------|
| 144 | 1,52% | 160 |

| 2009 | taux d'évol. annuel moyen 09/15 | 2015 | taux d'évol. annuel moyen 09/20 | 2020 | taux d'évol. annuel moyen 09/25 | 2025 |
|------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|
| 155 | 1,55% | 170 | 1,52% | 183 | 1,51% | 197 |

+ 42 habitants
Soit 5 habitants en moyenne tous les 2 ans, un peu plus de 1 ménage par an

| ENJEUX SOULEVÉS PAR L'ANALYSE (PLU approuvé le 25 mai 2013) | | ORIENTATIONS PROPOSÉES (PLU mai 2013) | | DEGRÉ DE RÉALISATION EN 2015 | POINTS A ÉVOQUER |
|---|---|--|--|--|--|
| LOGEMENT | - Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements (à 66% ≥ 4pièces) alors que la taille des ménages se réduit (près de 2 ménages sur 3 comptent 3 personnes et moins). L'offre locative est importante (52% des résidences principales) et exclusivement privée. | - Diversifier l'offre de logements pour maintenir une structure des ménages équilibrée et répondre aux objectifs de mixité en portant un effort de construction vers la réalisation de petits logements (3-4 pièces) avec jardin, notamment en locatif ou en primo-accession par restructuration de bâtiments anciens ou opération nouvelle. | | Le statut d'occupation des logements en logements est restée stable. 53% des habitants sont locataires de leur logement en 2012 contre 52% en 2007. Le nombre d'appartements est passé de 6 à 4 entre 2007 et 2012. | <i>L'importance de l'offre locative ne permet pas de faire venir une part significative de jeunes ménages avec enfants</i> |
| | - Plusieurs scénarios d'accueil de nouvelles constructions sont envisageables en fonction aussi des disponibilités dans le parc existant et sur les dents creuses, sachant que le scénario de population envisagé induit un besoin de 1 hectare environ. | - En plus des dents creuses et de la réhabilitation des bâtiments des anciens corps de ferme, ouvrir à l'urbanisation sur 0,9 ha, le secteur 1AUh à l'ouest de la rue du Manoir, prévoit une extension à plus long terme (2AUh) vers l'ouest (sur 1,6 ha environ). Sous réserve de compatibilité avec la charte révisée du PNR, valoriser le foncier communal à l'est du chemin de Huleux. | | Le nombre de résidences principales a augmenté de 3 unités entre 2007 et 2014, par diminution des logements vacants (de 7 à 1). Une opération de 7 logements (lots libres de construction sur des terrains de 800 à 1300 m2) est envisagée sur la zone 1AUh. | <i>Avec le projet de 7 logements à l'horizon 2017, 10 des 27 logements du scénario envisagé seraient réalisés. Le solde correspondrait au potentiel identifié dans la trame urbaine.</i> |

| 1975 | taux d'évol. annuel moyen 75/82 | 1982 |
|------|---------------------------------|------|
| 39 | 3,61% | 50 |

| 2009 | taux d'évol. annuel moyen 09/15 | 2015 | taux d'évol. annuel moyen 09/15 | 2020 | taux d'évol. annuel moyen 09/15 | 2025 |
|------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|
| 63 | 2,25% | 72 | 2,20% | 80 | 2,25% | 90 |

+ 27 logements
Soit un peu moins de 2 logements en moyenne par an

| ENJEUX SOULEVÉS PAR L'ANALYSE (PLU approuvé le 25 mai 2013) | | ORIENTATIONS PROPOSÉES (PLU mai 2013) | | DEGRÉ DE RÉALISATION EN 2015 | POINTS A ÉVOQUER |
|---|---|---|--|--|---|
| ATTRACTIVITÉ | - Envisager une amélioration des conditions de circulations dans le village (notamment le long de la RD100) en aménageant la voirie et ses abords en conséquence. Encourager les déplacements en modes doux à l'échelle du village (vers les équipements) et à l'échelle du territoire (lieu de promenade, liaison hameau/village). | - Se réapproprier le croisement entre la rue de Monchy, la rue du Manoir et la rue Jean Cocteau comme un espace central dans le village en traitant l'espace public en conséquence. Prévoir une nouvelle liaison entre la rue du Manoir et la rue de la Solette (à l'intérieur du secteur 1AUh). Adapter la réglementation d'urbanisme en matière de stationnement. | | Aucun aménagement notable n'a été entrepris sur l'espace public. Le déploiement des voies douces n'a pas été engagé. | <i>Des projets sont-ils envisagés à ce sujet ?</i> |
| | - La capacité des réseaux permet de répondre correctement aux besoins actuels et aux perspectives de développement proposées. | - Réfléchir à l'aménagement progressif d'un axe fort pour les piétons et les cycles dans la traversée est/ouest du village, se prolongeant par une liaison entre le village et le hameau. Aménager les accès à la chaussée Brunehaut depuis le village. | | Peu de nouveaux logements réalisés donc pas d'incidences sur la capacité des réseaux. | <i>Aborder la question de la desserte numérique de la commune avec la "Grenellisation" du règlement qui, par ailleurs, n'autorise plus à fixer une superficie minimale de terrain pour construire</i> |

| ENJEUX SOULEVÉS PAR L'ANALYSE (PLU approuvé le 25 mai 2013) | | ORIENTATIONS PROPOSÉES (PLU mai 2013) | | DEGRÉ DE RÉALISATION EN 2015 | POINTS A ÉVOQUER |
|---|---|---|--|---|--|
| EQUIPEMENTS | - Le village compte 3 lieux formant une "polarité" : mairie/église, terrain de sports, école. Il n'y a pas de lien évident entre ces trois lieux. | - Optimiser les trois espaces publics majeurs de la commune par un traitement urbain et paysager et en les reliant par une liaison structurante à aménager pour les piétons vélos. Anticiper l'évolution du site de l'école. | | Il ne reste que 2 polarités (mairie/église, école) sachant que le site de l'école n'accueille plus de scolaires. | <i>Quelle centralité(s) envisagée(s) dans le cadre du projet communal à ajuster ?</i> |
| | - Le site sportif (terrain de football) forme la polarité la plus ressentie comme véritable lieu de rencontres à l'échelle de la commune. Il est néanmoins sur un terrain privé fragilisant donc sa pérennité. | - Laisser la possibilité d'aménager un espace public au sud de l'école (un emplacement réservé prévu à cet effet au sud de cet équipement) en valorisant des synergies avec les locaux de cet équipement public. | | Le terrain de football a été supprimé. L'ER face à l'école n'a pas fait l'objet d'acquisition. Il n'existe donc plus véritablement d'espace de vie et d'échanges (aire de jeux, de détente) à l'échelle du village. | <i>Quel devenir pour le site de l'ancienne école (utilisation des bâtiments) et du terrain qui fait face ?</i> |
| ECONOMIE | - L'activité économique du village repose pour une bonne part sur l'activité golfique prochainement complétée d'une activité hôtelière. Il convient, par ailleurs, d'anticiper toutes évolutions possibles des autres activités situées dans la trame déjà urbanisée. | - Confirmer la possibilité de développement de l'activité golfique et sa diversification vers des activités complémentaires sur le site du château et ses abords. Encourager le développement des activités artisanales, agricoles, commerciales, de services, de stockage ou d'hôtellerie. | | Une activité d'hébergement (cabane dans les arbres) s'est développée sur le site du château dans le cadre de la diversification. | <i>Quelles perspectives envisagées des activités existantes ?</i> |
| | - L'activité agricole reste bien présente avec 3 exploitations professionnelles avec un projet de regroupement en un seul site (hameau de la Borde), ce qui interroge sur la valorisation du bâti existant qui n'est plus utile à l'activité agricole. | - Délimiter de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation ou de secteurs à préserver de la construction, en tenant compte des besoins du milieu agricole. Permettre un usage économique des corps de ferme libérés de leur activité agricole. | | Le regroupement des exploitations agricoles sur le site de la Borde est effectif. En revanche, il n'est pas constaté de réemploi du bâti agricole libre de cet usage. | <i>Quelles nouvelles perspectives de développement de l'activité agricole ?</i> |

| ENJEUX SOULEVÉS PAR L'ANALYSE (PLU approuvé le 25 mai 2013) | | ORIENTATIONS PROPOSÉES (PLU mai 2013) | DEGRÉ DE RÉALISATION EN 2015 | POINTS A ÉVOQUER |
|---|---|--|--|---|
| P A Y S A G E - E N V I R O N N E M E N T | - Le territoire communal se caractérise par la présence de boisements en arrière plan du village qui atténuent fortement les sensibilités paysagères des constructions. Le hameau de la Borde en point haut du plateau du Valois est nettement visible dans ce paysage ouvert. | - Gérer le paysage pour assurer sa pérennité tout en prenant en compte les besoins du monde agricole. Pour cela, inscrire les boisements ainsi que les ensembles plantés ou arbres isolés présentant un intérêt particulier dans le paysage comme éléments de paysage à préserver. Envisager une requalification paysagère de la frange sud du golf, maintenir les perspectives sur le château. | Il n'est pas constaté de modifications notables du paysage si ce n'est la suppression de résineux au nord du village. Est constatée une difficulté dans l'usage des sols pour la diversification des activités engagée dans le parc du château (hébergement en cabanes notamment). | <i>Adapter ces dispositions de préservation ? Intégrer également la question des continuités écologiques.</i> |
| | - La commune présente un patrimoine bâti de très grande qualité : la richesse architecturale et la trame urbaine sont bien préservées et participent à une forte unité du bâti. Plusieurs édifices sont protégés. | - Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs par une réglementation d'urbanisme adaptée concernant également les nouveaux quartiers à aménager. Respecter le principe de l'alignement des fronts bâtis dans les anciens quartiers du village. Conserver la cohérence de l'architecture locale. Préserver certains éléments architecturaux (murs anciens, porches, etc.) comme éléments particuliers de paysage à conserver. | Il n'est pas observé de projets d'aménagement de constructions qui auraient pu porter atteinte à la qualité architecturale des lieux. | <i>Être d'autant plus vigilant sur le contenu de la réglementation d'urbanisme qu'il n'existe plus de règles fixant des superficies minimales de terrain à construire ou de COS ?</i> |
| | - Le territoire communal est peu impacté par des risques naturels à prendre en compte ; ils se limitent aux phénomènes de ruissellement. En revanche, le bois de Raray et le bois du Haut Montel sont inscrits en ZNIEFF de type 1 attestant d'un intérêt écologique à prendre en compte. Par ailleurs, l'A1 et la ligne ferroviaire à grande vitesse engendrent des nuisances acoustiques. | - Maintenir les secteurs d'écoulement des eaux de ruissellement. Ne pas accentuer les nuisances engendrées par les grandes infrastructures de transport. Inscrire en zone naturelle les secteurs à forte sensibilités environnementales et paysagères, en particulier au niveau des boisements au nord-ouest de la commune. | Les grands équilibres des milieux naturels sont préservés à ce jour. Les risques et les nuisances font l'objet d'une bonne prise en compte. | <i>Le projet de SRCE identifie en réservoir de biodiversité le bois de Raray et le bois du Haut Montel. La trame élément de paysage à préserver dans l'emprise du parcours golfique peut être une gêne au bon fonctionnement de cette activité.</i> |

A l'issue de ce premier bilan d'application du PLU, et compte tenu des incertitudes quant aux conditions d'application de la future charte du PNR et du SRCE non approuvés au moment des études menées en 2016, la commune a décidé de rendre compatible son PLU avec la loi Engagement National pour l'Environnement et avec la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dans le cadre d'une modification du PLU et d'une procédure de révision n°1 suivant une procédure simplifiée. En effet, le PADD initial n'est pas remis en cause par ces ajustements apportés au PLU.

2- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire communal de 672 ha dont 80 ha de bois et forêts (12%) s'inscrit au nord-ouest d'un plateau agricole ponctué de buttes boisées. Il s'agit de la partie agricole du Valois Multien qui est composé d'une partie forestière et d'une partie de plateau de grandes cultures.

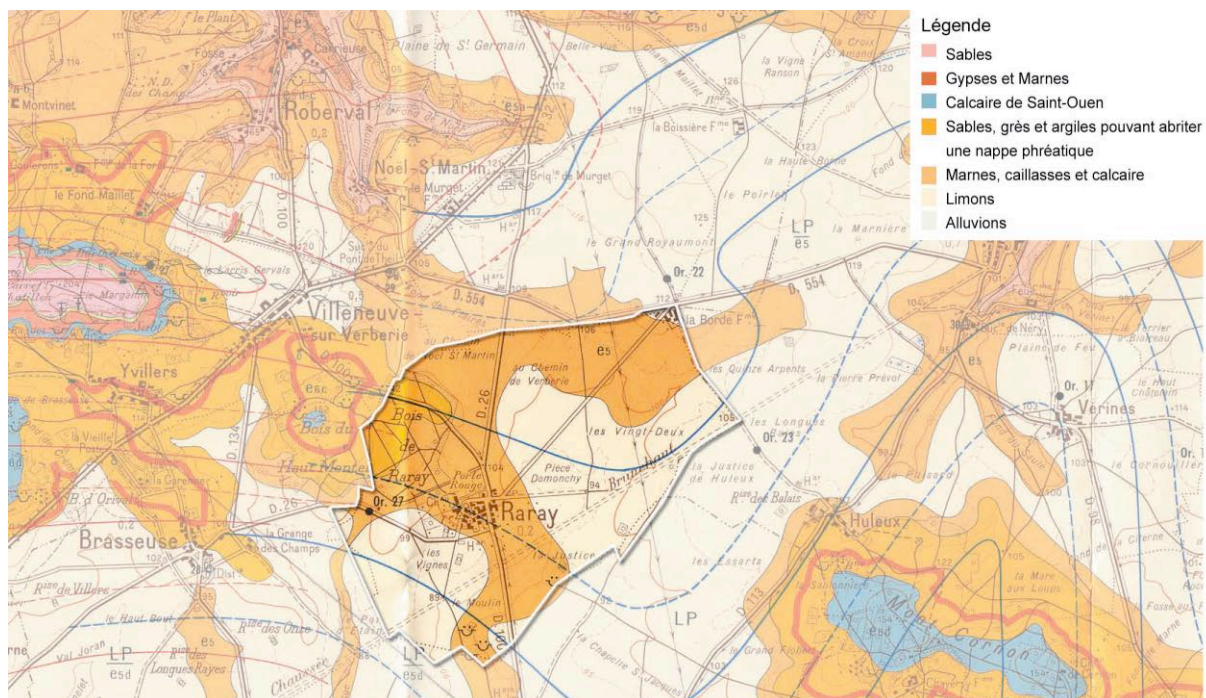
2.1. Géologie et morphologie

La nature du sol de la commune peut se décomposer en deux grandes entités :

L'une d'elles est liée à la butte témoin du Haut Montel. Constituée de sables et de grès de Beauchamps, elle s'étend sur l'extrême ouest du territoire communal. Cette couche géologique est entièrement recouverte par les boisements. Une carrière de sable (en activité) occupe aujourd'hui le sommet de la butte et se situe sur le territoire des communes voisines de Villeneuve sur Verberie et de Brasseuse.

L'autre entité est liée au plateau, qui est pour une part couvert de marnes et caillasses et pour l'autre de limons. Ces horizons géologiques sont indifféremment occupés par la grande culture, le golf et les entités urbaines.

Le village de Raray est implanté sur une couche de marnes et caillasses alors que le hameau de La Borde est localisé sur les limons.



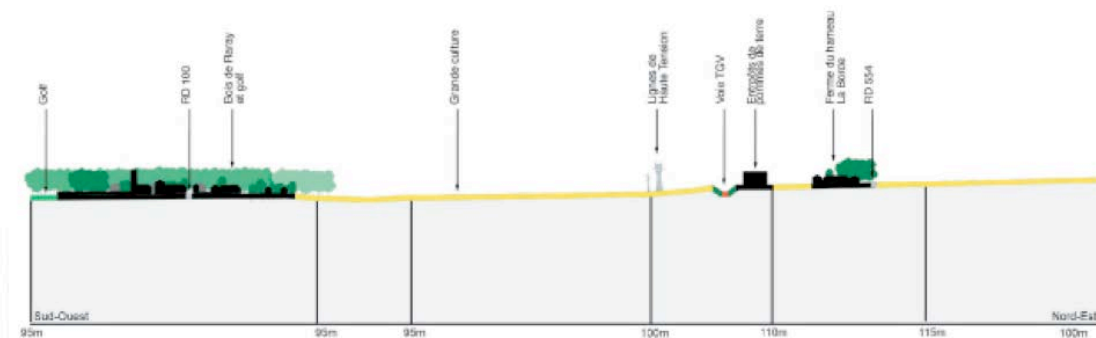
2.2. Le relief et l'hydrographie

Le village de Raray est implanté sur un léger replat au pied de la butte boisée du Haut Montel. L'altimétrie moyenne du bourg est de 100 m NGF avec un point culminant à 112 mètres sur le hameau de la Borde et un point bas au sud du territoire à 85 m, en direction du fond de vallée de l'Aunette.

On note une légère ondulation du relief qui masque ou amplifie les rares émergences de masses bâties ou végétales. Le plateau a en effet, une légère inclinaison nord-est/ sud-ouest qui positionne La Borde en point haut du territoire et renforce la présence de bâtiments agricoles récents qui depuis le village masquent la ferme ancienne.

La ligne TGV passant entre Raray et La Borde est en léger décaissé et serait peu perceptible si le rétablissement des continuités (routes et chemins) par des ponts accompagnés de grands talus ne créait pas d'émergences sur la plaine.

Coupe sud-ouest du village de Raray et du hameau de La Borde



Source: Etude urbaine

Le territoire communal est situé sur le plateau agricole et ne comprend pas de cours d'eau. On note toutefois la présence de la vallée de l'Oise au nord et de la vallée de l'Aunette au sud qui s'organisent d'est en ouest. Les eaux de ruissellement du territoire ont donc naturellement tendance de par la topographie du secteur et la présence de fonds de vallées, à s'écouler du plateau agricole nord-est vers le fond de vallée de l'Aunette au sud-ouest. Ce cours d'eau rejoint la Nonette à l'ouest de Senlis qui elle-même constitue un affluent de l'Oise à la hauteur de Gouvieux. En conséquence, le territoire communal est concerné par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Nonette qui a été approuvé en 2004 et est actuellement en révision. Le SAGE vient préciser à l'échelle locale les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé en novembre 2009 (concernant le bassin hydrographique Seine Normandie). Celui-ci préconise notamment de :

- Maîtriser les rejets d'eaux pluviales en milieu urbain (réalisation d'un zonage d'assainissement pluvial) et d'adopter une gestion des sols et de l'espace agricole adaptée permettant d'éviter la pollution des milieux aquatiques.
- Réduire la vulnérabilité, créer des zones d'expansion des crues, limiter les retenues en aval et limiter les ruissellements en zone urbaine pour prendre en compte les risques d'inondation.
- Protéger la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides.
- Préserver la ressource en eau potable en protégeant les points de captage et viser à la reconquête de la qualité de l'eau.

Les objectifs du SAGE de la vallée de la Nonette (en cours de révision) concernent entre autres : la qualité déficiente des rivières, l'augmentation des volumes d'eaux rejetés à la rivière, l'occupation du sol en zone inondable, les perspectives de développement de l'urbanisation au regard de la disponibilité de la ressource en eau, la préservation et la mise en valeur du patrimoine écologique, paysager et historique lié à l'eau.

Le territoire communal n'est concerné ni par des zones d'expansion des crues, ni par des milieux aquatiques et zones humides, ni par un point de captage de l'eau potable et périmètres associés.

2.3. Les risques naturels

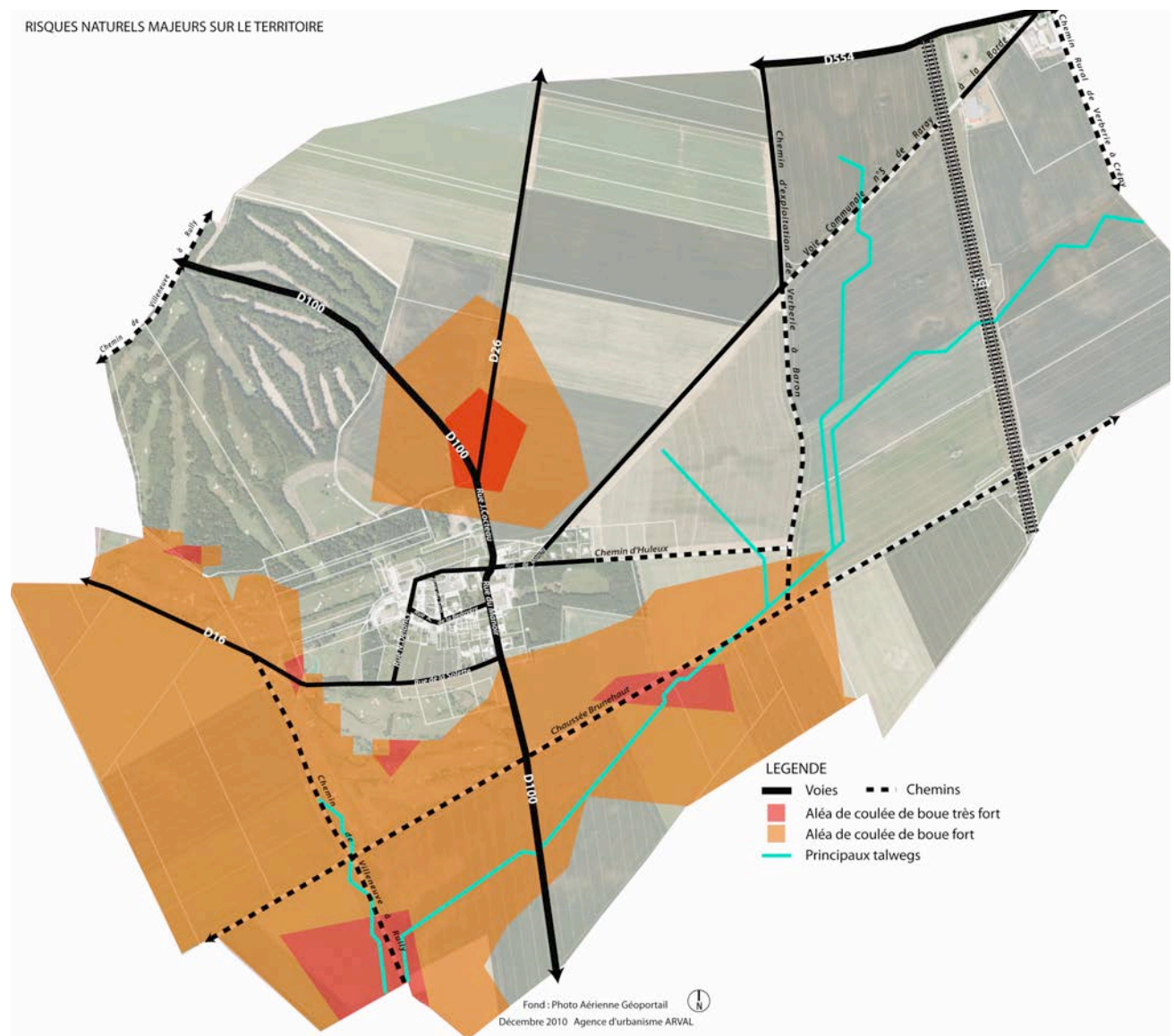
D'après l'Atlas des Risques Naturels Majeurs de l'Oise (ARNMO), le territoire communal particulièrement dans sa partie sud, est concerné par des aléas forts à très forts de risques de coulées de boue.

On note un risque très important de coulée de boue à l'intersection de la RD 100 et de la RD 26 au nord du secteur aggloméré du village. Il est accompagné d'un risque fort sur son environnement proche. Ces risques ne concernent pas le secteur bâti du village même s'ils s'en approchent en entrée de village sud.

Les principaux talwegs suivent la pente nord-est/ sud-ouest du territoire sans concerné le secteur aggloméré du village. Il convient de signaler que, de mémoire d'homme ou dans les archives accessibles du village, aucune coulée de boue n'a été constatée, d'autant plus que le relief est ici peu marqué. Raray n'est pas concernée par des inondations ou des remontées de nappe.

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque de mouvements de terrain liés aux cavités : aléa de référence effondrement en masse et localisé moyen.

Le degré d'aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune est nul sur les parties urbanisées et faible à moyen sur les terres cultivées.



2.4. Paysage et environnement

2.4.1. Le grand paysage et les sensibilités écologiques

Le territoire communal de 672 ha dont 80 ha de bois et forêts (12%) s'inscrit au nord-ouest d'un plateau agricole ponctué de buttes boisées. Il s'agit de la partie agricole du Valois Multien qui est composé d'une partie forestière et d'une partie de plateau de grandes cultures.

A l'ouest de la commune, le mont Pagnotte, recouvert du massif forestier d'Halatte s'élevant à 222 mètres, est le point culminant du territoire. L'autoroute A1 passe à l'ouest de la commune au pied de la butte du Haut Montel (152 mètres) tandis que la ligne du TGV à l'est du territoire isole le hameau de La Borde du village.

La commune de Raray accueille un site particulier que sont les bois de Raray et du Haut Montel qui sont inscrits en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) au niveau national et identifié en Espace Naturel Sensible à l'échelle du département. La ZNIEFF de Type I "Bois du Haut Montel et de Raray" concerne trois communes dont Raray. Plusieurs habitats remarquables, précieux et relativement menacés à l'échelle européenne sont présents : arbres, landes sèches à Callunes et pelouse silicicoles ouvertes. Ces habitats d'intérêt européen, ainsi que les milieux importants aux échelles nationale ou régionale, abritent plusieurs espèces végétales et animales de grande valeur patrimoniale.

La flore compte entre autre des taxons de grand intérêt comme la Salicaire pourpier, la Laïche des sables, la Mibora naine,... L'avifaune comprend des espèces comme le Pic mar, la Bondrée apivore inscrites en annexe I de la directive Oiseau de l'Union Européenne ou le Gobemouche noir rare et menacé à l'échelle de la Picardie et du nord de la France.

Les landes à Callunes et les groupements pionniers sur sables tendent à disparaître sous l'avancée des arbres et des arbustes (pins et bouleaux essentiellement). Des coupes circonstanciées seraient nécessaires afin de conserver une héliophilie indispensable à ces groupements de grand intérêt patrimonial.

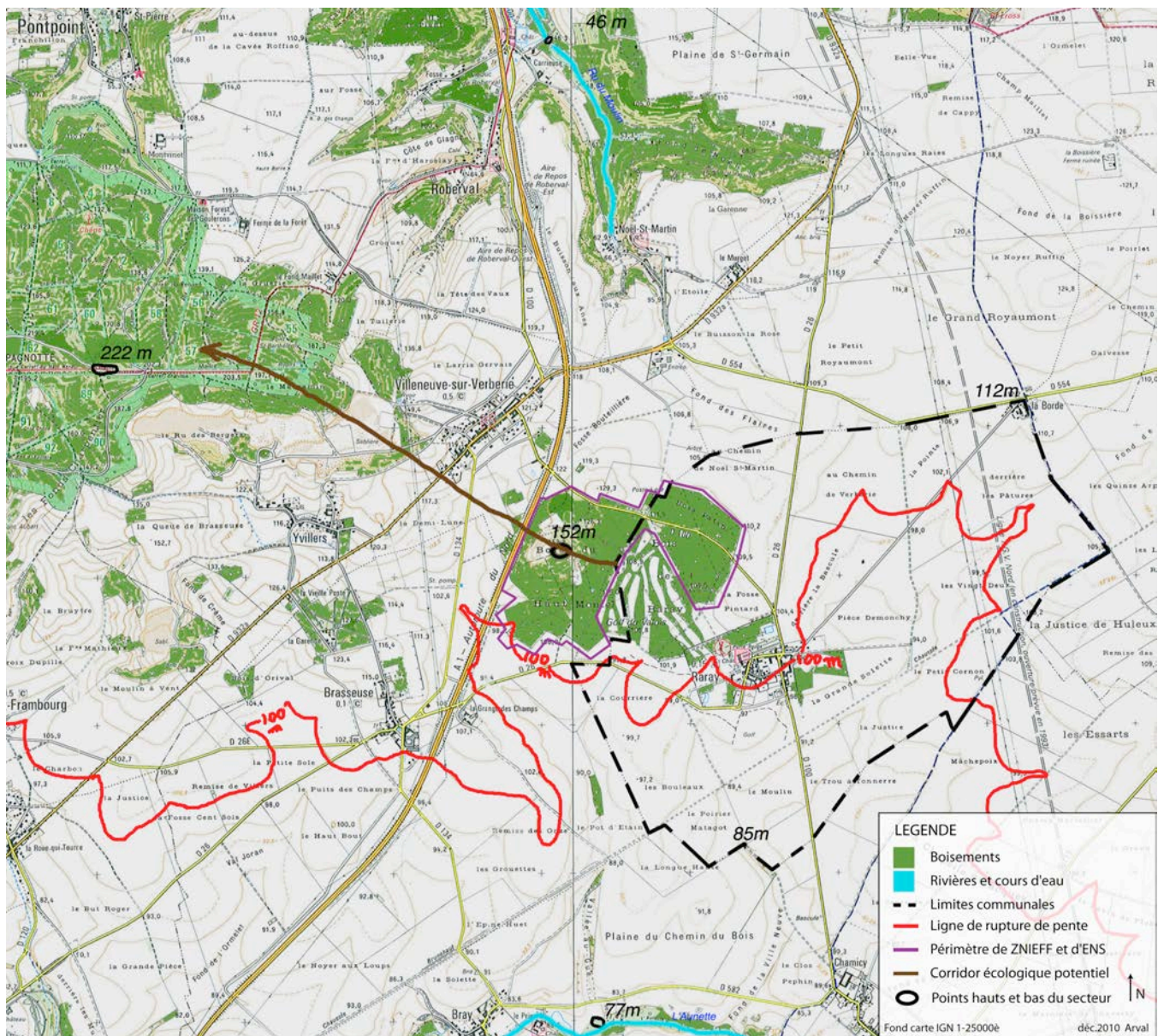
Dans le même ordre d'idée, il serait souhaitable d'éviter le boisement des lisières et des trouées.

La persistance de la biodiversité, tant ornithologique que mammalogique et entomologique, implique le maintien d'arbres d'âge avancé (150 à 200 ans) ou sénescents. En effet, de nombreuses espèces cavernicoles ne subsistent plus que dans les forêts du nord de la France où sont implantés ces peuplements âgés, de chênes notamment, du type de ceux qui existent ici.

Des rotations sylvicoles adéquates peuvent permettre de maintenir une portion du bois avec des futaies plus que centenaires, comme c'est le cas aujourd'hui.

Les boisements sont privés et appartiennent à un massif de plus de 4 ha, faisant que leur exploitation est soumise à la législation forestière.

Un corridor écologique potentiel inter forestier relie ce boisement au massif forestier d'Halatte au nord. Le fonctionnement de ce corridor potentiel est cependant perturbé par le passage de l'A1 si bien que la faune du Bois de Raray et du Haut Montel reste principalement sur ce massif et dans l'espace agricole à l'est de l'A1.



2.4.2. Le paysage à l'échelle communale

La commune de Raray est marquée par un contraste important entre les espaces ouverts et les masses. La plaine de grande culture est dénudée et les seuls obstacles visuels sont les talus des ponts de la voie du TGV Nord.

Sur ce territoire très ouvert, les vues sont lointaines et les repères dans le paysage sont souvent situés au delà des limites administratives. C'est le cas du double alignement d'arbres de la RD932a passant au nord de la commune, du clocher de Villeneuve sur Verberie ainsi que du Mont Pagnotte.

Dans le lointain, les silhouettes des villages (Rully) ou des buttes boisées (Mont Pagnotte,..) se détachent nettement de la plaine de grande culture.

Le village de Raray, encadré par ses boisements compose une masse homogène. Cependant, les sections du golf aménagées sur la plaine au sud, constituent un paysage semi ouvert, tout comme les boisements privés au sud-est calent le tissu bâti dans le paysage ouvert. Dès lors, les seules vues lointaines sur le village se trouvent au nord-est, depuis la Borde.



Paysage forestier en entrée de village sud sur la RD100 depuis Rully, le bâti de Raray en pierre est parfaitement inséré par les boisements.

Le hameau de la Borde, localisé en point haut du territoire et peu boisé, est perceptible de très loin et en tous points. Sa silhouette composée de bâtiments et d'arbres de grande taille se détache de l'horizon. La construction en 2005 de nouveaux bâtiments de stockage a modifié la perception du hameau. Ces hangars à l'architecture de bardage métallique, de couleurs claires et vives et situés légèrement à l'écart du hameau, attirent le regard au détriment de l'ancien corps de ferme.

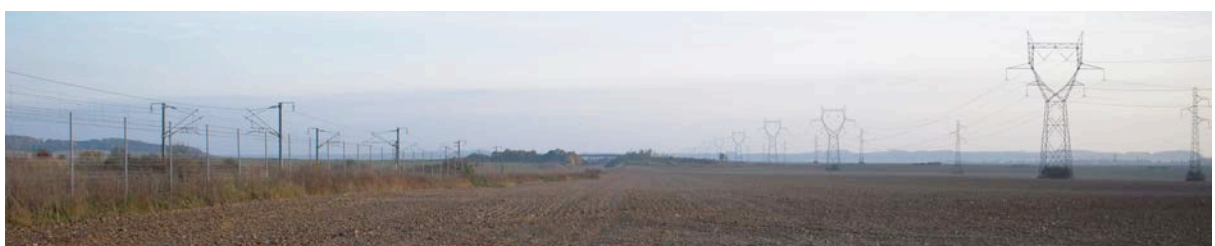


Le château et son parc ont aujourd'hui une présence discrète dans le territoire. Ce n'est qu'en traversant son axe de composition que l'on peut percevoir ce dernier. Les vues sur ce monument sont donc principalement proches.

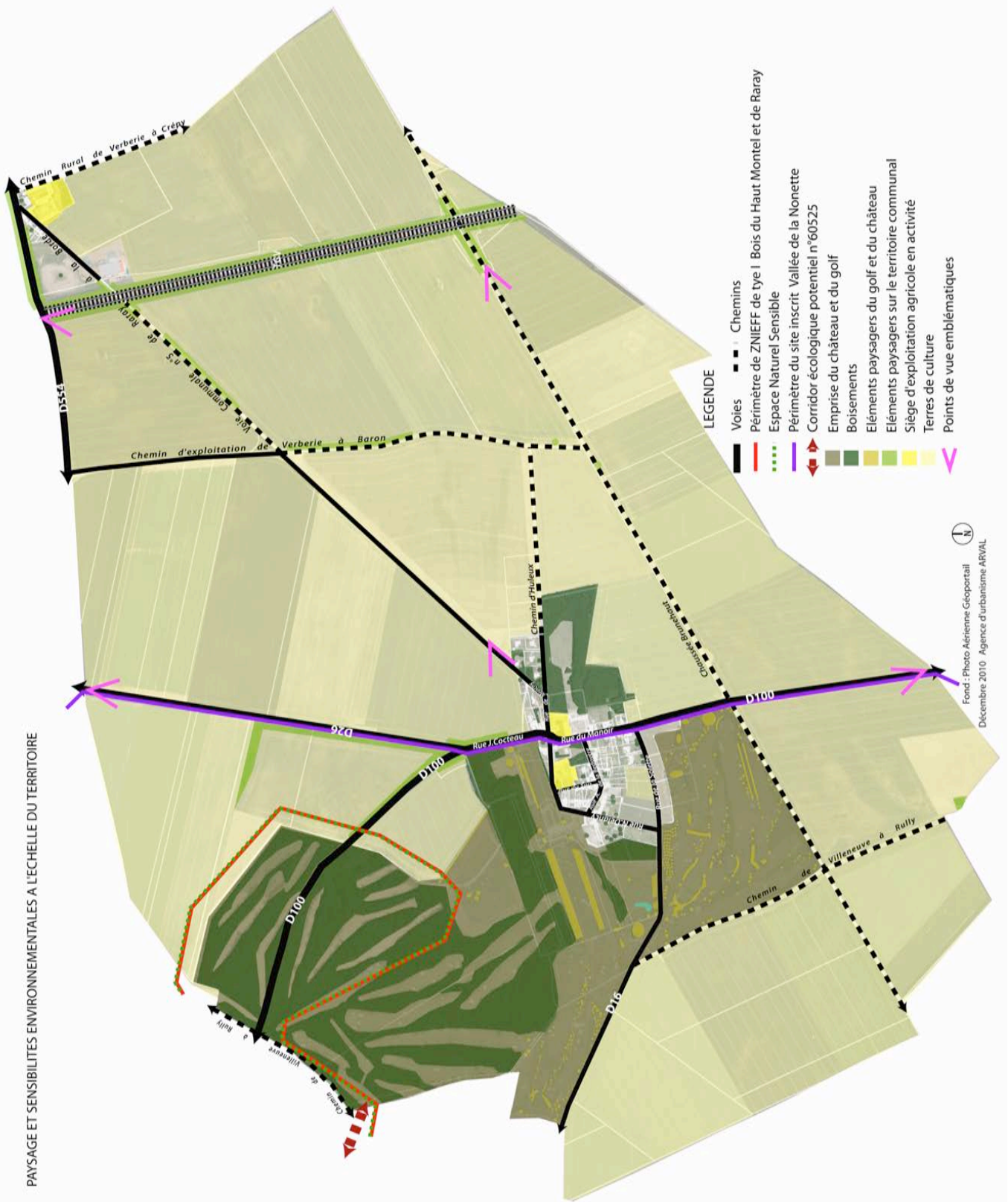


Dans la traversé du village par la RD100, le château n'est pas visible.

La ligne à haute tension ponctue le paysage par la présence des pylônes au droit du TGV.



PAYSAGE ET SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE



Fond : Photo Aérienne Géoportail
 Décembre 2010 - Agence d'urbanisme ARVAL

2.5. Diagnostic des boisements

Aujourd'hui, la grande culture constitue la principale occupation du territoire. Cependant, le golf, espace de loisirs largement planté qui s'étend au nord, à l'ouest et au sud du village occupe actuellement une superficie importante (160 ha). Une partie du golf a été créée en 1987, dans le bois du Haut Montel alors que le reste a été gagné sur les terres cultivées. Le déboisement a été compensé par des plantations de conifères localisées le long de la RD100 et de la RD26, préfigurant les lisières d'une future extension du golf. Ces plantations de conifères ne correspondent pas aux essences et typologie végétales locales et forment une masse sombre dans le paysage fermant les vues sur le parc du château.

L'autre partie du Haut Montel, identifiée espace à forte sensibilité environnementale (ZNIEFF de type I) totalisant 113 ha, accueille 40% de chênaies et hêtraies acidiphiles et 40% de chênaies-charmaies. Les chênaies-charmaies- hêtraies acidoclines atlantiques (du Lonicero- Carpinien pour une bonne part) et les chênaies sessiliflores (*Quercion robori-petraeae*) dominent donc les peuplements, traités en futaies et en taillis sous futaie. De nombreux tilleuls, châtaigniers, robiniers et bouleaux s'intercalent dans ces formations. Les sous-bois sont parfois dominés par la Fougère-aigle (*Pteridium aquilinum*) ou par des tapis de ronces. Au total, 85% de la ZNIEFF est composé de bois. Ces boisements abritent des espèces rares et préservées.

Historiquement, les alignements d'arbres étaient nombreux le long des chemins, on remarque depuis peu, la volonté de recréer ces alignements notamment en entrée de village nord mais aussi le long de la traversée par la RD 554 du hameau de la Borde. Ces aménagements vont dans la continuité du double alignement d'arbres le long de la RD932a au nord du territoire communal.



Carte de Cassini du village extraite du cahier de recommandations architecturales.

Les haies cynégétiques dans les champs au nombre de deux sont peu nombreuses. Les abords du TGV sont accompagnés de plantations maintenant les talus et autres végétations spontanées paysageant l'axe nord - sud scindant le territoire communal.

On note la présence d'un noyer remarquable le long du chemin de la Chaussée Brunehaut. Dans la trame bâtie, la présence de parc et de jardins arborés participe à l'équilibre entre le minéral et le végétal.

3- ORGANISATION DU TISSU URBAIN

3.1. Forme et évolution du bâti

3.1.1. Rappel historique

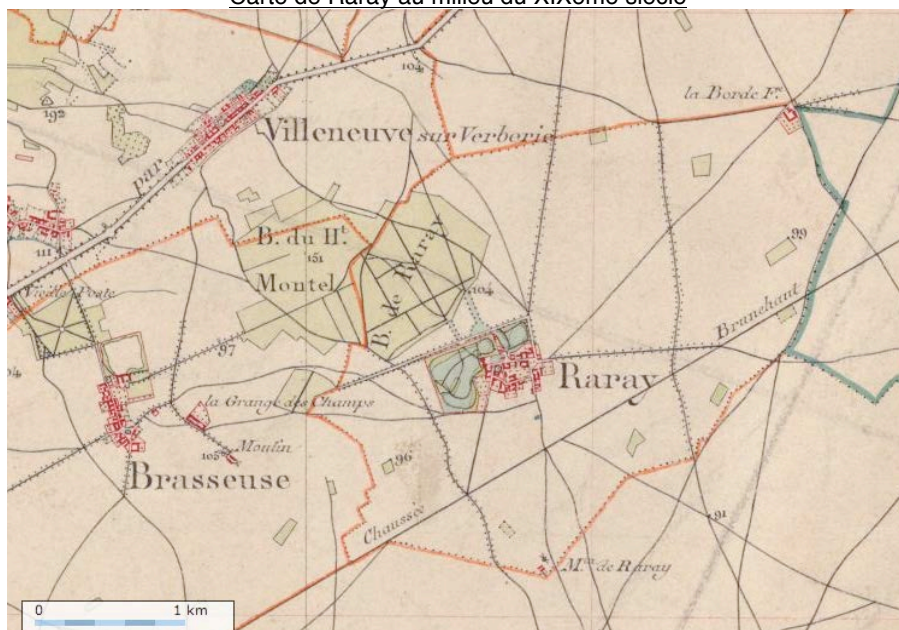
Le village de Raray s'est implanté au nord de la Chaussée Brunehaut, ancienne voie romaine qui reliait Soissons à Paris.

La commune apparaît pour la première fois dans les textes vers 1106 sous le nom *Rareto*. Selon Ernest Nègre, le nom de la commune signifierait : *ensemble de sillons*.

Carte de Cassini



Carte de Raray au milieu du XIXème siècle



3.1.2. Situation actuelle de l'organisation urbaine

Aujourd'hui, la commune possède une configuration urbaine relativement ramassée ce qui permet à l'ensemble des habitants (hors hameau) d'être à proximité des lieux attractifs du village qui s'organisent en trois centralités :

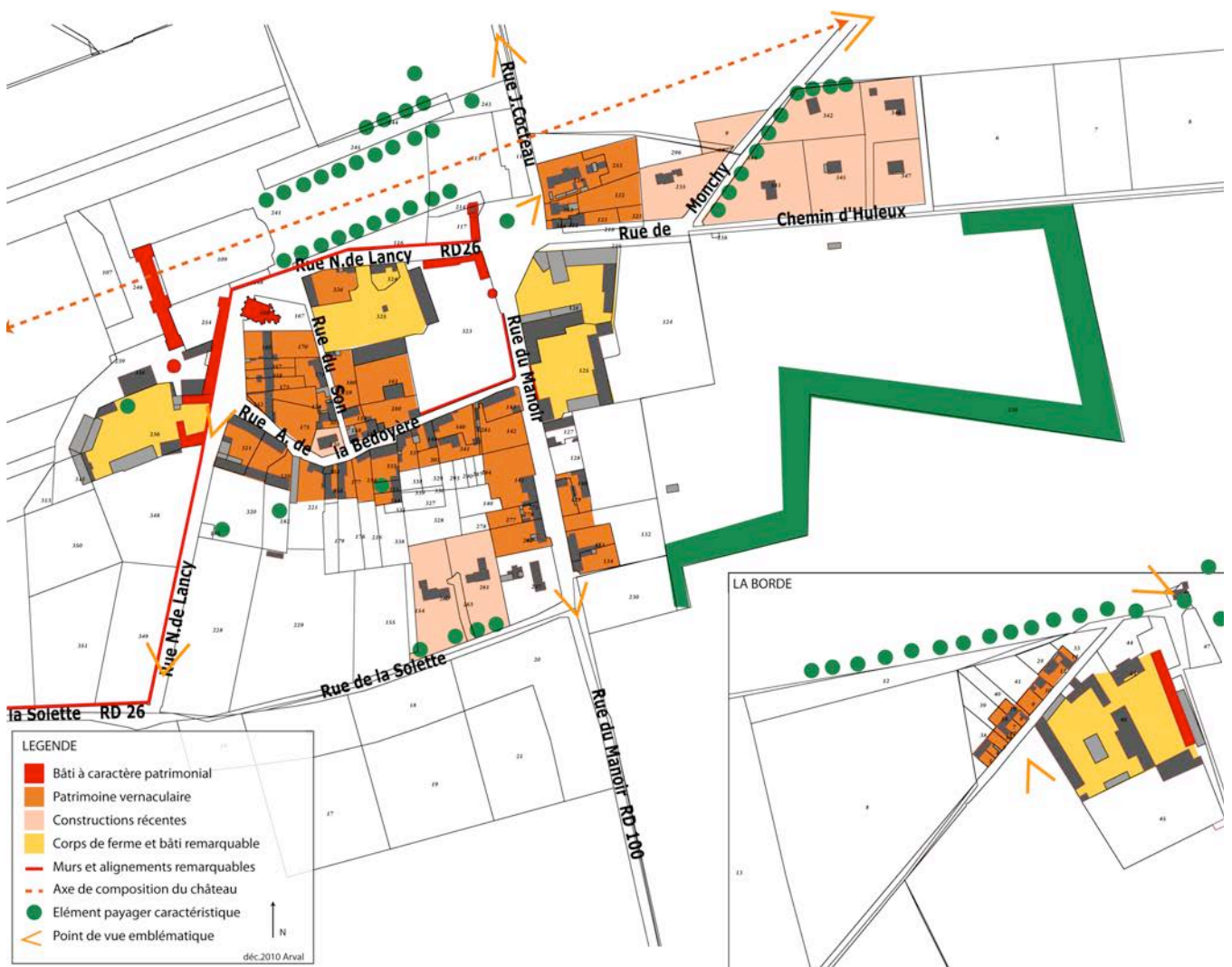
- administrative et historique au nord-ouest (château-église-mairie)
- sportive au sud-ouest (terrain de sport)
- scolaire au sud-est (école, basket).

Les villages sont distants les uns des autres de plusieurs kilomètres créant donc des espaces naturels et agricoles de séparation où les paysages sont différents entre les secteurs de vallée (fermés) et boisés au nord et les secteurs de plateau (ouverts) au sud.

Le tissu bâti de Raray, souligné d'un écrin de verdure est particulièrement bien inséré par les boisements dans son environnement forestier qui le caractérise.

Toutes les entrées de village présentent un caractère arboré de forêt ou de parc aux vues relativement fermées au sein d'un plateau agricole offrant des vues largement ouvertes de grandes cultures.

La continuité d'un traitement paysager des franges du village est donc particulièrement importante. Dans le cadre du projet communal à définir, la délimitation du secteur constructible doit permettre à la commune de se positionner sur l'impact paysager des extensions du village.



3.2. La structure du bâti

3.2.1. Le parcellaire

Le parcellaire s'inscrit, très majoritairement, perpendiculairement aux voies de circulation. Il est assez régulier sur l'ensemble des secteurs habités. Les parcelles sont généralement rectangulaires et de forme assez régulières.

Mais leur taille et leur position sont différentes selon la constitution historique des quartiers et l'utilisation du sol :

- Les grandes parcelles de forme souvent régulière, extérieures ou en limite de l'espace bâti, correspondent à l'espace agricole (parcellaire remembré).
- Les parcelles allongées mais peu larges, situées en limite de l'espace bâti sur la partie du coteau, coïncident avec les terrains boisés ou à des jardins.
- Les petites parcelles situées dans les parties anciennes du bourg et des hameaux sont généralement étroites et allongées en raison notamment de coeurs d'îlots souvent enclavés. Elles sont tantôt perpendiculaires aux voies, tantôt étirées parallèlement aux voies. Elles sont principalement occupées par l'habitat ancien du village.
- Les parcelles les plus régulières, de forme rectangulaire ou carrée, et toujours perpendiculaires aux voies, marquent l'apparition et la configuration des constructions récentes de type pavillonnaire. Leur superficie moyenne est d'au moins 800 m² avec une façade sur rue d'une vingtaine de mètres environ.

Les accès au village sont au nombre de 4 dont 2 principaux le long de la RD100. Celle du sud est marquée par les boisements du golf en partie ouest et du parc de la grande propriété en partie est. Celle du nord, après une bande plantée de plus de 20 mètres le long de la RD100 et de la RD26 double alignement d'arbres le long de la voie est caractérisée par le parc du château.



Entrée de village nord, rue du Manoir, marquée par l'entrée sur le parc du château et par les boisements.

L'entrée de village ouest aussi marquée par le parc du château et par le haut mur le ceinturant est aménagée d'un haricot pour réduire la vitesse de circulation des véhicules.



Entrée de village ouest depuis la rue de la Solette marquée par le mur du parc du château.

Le hameau de La Borde situé le long de la RD554 n'est que peu inséré par les boisements et du fait de sa situation haute par rapport à la topographie du secteur, reste largement visible. Depuis le village, la vue du hameau est marquée par un bâtiment agricole de gabarit important. Ses abords depuis la RD554, aménagés d'espaces publics sont plus qualitatifs.



Entrée de hameau de La Borde depuis la RD554.

Le hameau se compose principalement de constructions de type ferme et logements agricoles associés, en activité (ferme de la Borde) au nord-est du territoire communal en limite avec la commune voisine de Verberie. Cet écart est accessible via la RD554 et la Chaussée Brunehaut puis le chemin de Crépy à l'est. Depuis la création de la ligne TGV, l'accès historique direct depuis le village n'est plus possible.



Hameau de La Borde au nord-est du territoire communal, bâtiment de corps de ferme en pierre et couverture en tuiles plates sur le plateau agricole.

La trame bâtie du village de Raray est bien organisée le long de voies formant deux quadrilatères. Le premier, formé de la rue N. de Lancy au nord et à l'ouest, de la rue A. de la Bedoyère au sud et de la rue du Manoir à l'est, est relativement dense avec des jardins et potagers marquant le coeur d'îlot encore relativement accessible grâce à la rue du Son qui le traverse.

On note sur sa partie est la présence d'un grand domaine même s'il n'est pas identifié en tant que tel par le Parc, en raison de son usage agricole jusqu'à un passé récent.

Le second quadrilatère plus au sud est moins dense et toute sa partie sud-ouest reste libre de construction, à l'usage d'une pâture et d'un terrain de sport. On note ici aussi, pour sa partie centrale la présence de jardins plus ou moins accessibles.

La partie ouest de ces deux quadrilatères organisée le long de la rue N. de Lancy est constituée du château et de son ancienne ferme dont les bâtiments sont remarquables et organisés sous forme d'un corps de ferme et du parc clos de murs le long des voies.

La partie est pour sa part accueille des constructions le long de la rue du Manoir dont un "grand domaine" en son centre non identifié en tant que tel par la charte du PNR.

Elle accueille au nord un bâti ancien implanté pignon sur rue face à l'entrée du parc du château.

Des constructions plus récentes, implantées au milieu de la parcelle sur de grands terrains sont desservies par la rue de Monchy et le chemin d'Huleux au nord-est du secteur aggloméré de la commune.

Ces constructions aux jardins largement plantés et aux abords du parc du château mais aussi du parc de la ferme plus au sud, restent relativement peu visibles depuis les grands axes mais sont ressenties comme étant à l'écart de la trame urbaine du village.

L'ensemble de ces entités bâties qui forment le village ou le hameau est ponctués d'espaces publics significatifs aux ambiances variées.



Bâtiments marquants le début de la rue N. De Lancy composé de tourelles en briques et façades en pierre et espace public enherbé, ancienne place du village, marquant le carrefour de la RD100 et de la RD26.



Espaces publics qualitatifs sur le hameau le long de la RD554



Emprise de l'espace public variable selon l'implantation du bâti, rue A. de la Bédoyère

3.2.2. Les caractéristiques architecturales du bâti

Le bâti traditionnel de Raray est en pierre calcaire tendre (moellon, pierre calcaire ou grès) avec un apport très discret de briques, en pignon ou sur les tourelles par exemple, consécutive à l'exploitation ancienne des argiles de Villeneuve sur Verberie.

Raray compte deux monuments historiques faisant l'objet d'un périmètre de 500 mètres au sein duquel l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est requis pour tout projet soumis à la réglementation d'urbanisme : le château et l'église.

Il s'agit de l'église du 12^e et 16^e siècle, classée par arrêté du 28/11/1921 et du château du 16^e et 17^e siècle classé par décret du 25/11/1924. Sont aussi classés par arrêté du 3/10/1983, deux plafonds peints du château datant du 17^e.

La superposition des trois périmètres concerne l'ensemble du secteur bâti du village hors hameau de la Borde.

Sont inscrits au titre des monuments historiques les bâtiments proche du château : bâtiment longeant la place, le pigeonnier et le bâtiment de la ferme (arrêté du 22/08/1949), le mur de clôture avec ses 4 tourelles (arrêté du 5/06/1967) et le presbytère partiellement par arrêté du 15/04/1988.

L'ensemble des terrains situés à l'ouest de la RD100 appartient au site inscrit "Vallée de la Nonette". Ce site d'environ 5 000 ha étendu sur 49 communes est délimité par la voirie, l'Oise et la limite départementale. Il concerne le Massif des trois forêts autour de Senlis et Chantilly.

La richesse naturelle et architecturale, l'intérêt historique et culturel sont parmi les principaux atouts de cette région. L'Architecte des Bâtiments de France est consulté sur les projets d'aménagement ou de construction et rendra un avis non motivé au sein du périmètre du site inscrit et des périmètres de 500 mètres engendrés par les bâtiments inscrits tandis que ce dernier sera motivé pour la partie classée.

L'étude urbaine précise que : "La trame bâtie doit sa grande cohérence à :

- une implantation systématique sur au moins une limite parcellaire, qu'elle soit sur l'emprise publique ou une limite mitoyenne,
- des toitures très simples, à double pentes, peu percées de lucarnes,
- des volumes bâtis tout aussi simples, avec des emprises rectangulaires.

Ces principes simples permettent une infinité de combinaisons possibles, qui créent des formes urbaines différentes, d'échelle variée. C'est l'imbrication des volumes, les relations qu'ils établissent entre eux et avec l'espace public qui créent la richesse du paysage bâti, et non une complexité du bâti lui-même."



Constructions anciennes en pierre et tuiles plates marquant un front bâti sur l'espace public, où alterne façades et pignons des constructions alignés sur la rue.

L'architecture traditionnelle de Raray compte deux types de constructions : les maisons rurales et les maisons de village auxquelles s'ajoutent les grands édifices (manoir, château, corps de ferme, maison bourgeoise). Ces maisons se présentent sous forme de parallépipèdes rectangle de dimensions et de hauteur différentes. Les maisons rurales sont de plain pied avec combles aménagés ou non (6 à 9 mètres de hauteur) et les maisons de village présente un étage complet et des combles rarement aménagés (9 à 12 mètres au faîtage).

Les maisons rurales de type longère forment des rectangles allongés de 13 à 18 mètres de long et 5 à 7 mètres de large et des annexes lui sont souvent accolées. La maison de village présente un rectangle de forme plus carrée de longueur allant de 8 à 12 mètres et de largeur 5 à 7 mètres.



Maison rurale en pierre, cheminées et façade suivante en briques à R+1 à l'alignement de la voie.



Maison rurale dessinant l'espace public à l'alignement de la rue A. De La Bedoyère.



Maison de village R+1 en retrait de rue, l'alignement par rapport à la voie étant préservé par un mur en pierre.

Les murs des façades ou pignons sont sobres, dépourvus de modénatures. Ils comportent rarement une corniche, sauf pour les maisons de village à R+1. Les chaînages et encadrements de baies sont la plupart du temps réalisés en pierre de taille.

Les couvertures sont généralement en tuiles plates (60 à 80 au m² environ) et plus rarement en ardoises sur certaine maisons bourgeoises. Les toits sont à deux pans, généralement avec une pente importante de 45°. Les menuiseries (volets et portes) sont majoritairement de couleur blanc cassé.

Les portes et les fenêtres sont disposées sans ordonnancement sur les façades des murs gouttereaux, suivant l'organisation intérieure de la maison. Les lucarnes assez rares et fenêtres sont toutefois, le plus souvent, alignées avec les baies inférieures. Les fenêtres sont plus hautes que larges et leur linteau est droit. Les fenêtres traditionnelles des maisons rurales ont une largeur de 90 cm pour une hauteur de 1m45 environ.

Celles des maisons de village sont légèrement plus élancées aujourd'hui. Les menuiseries en bois présentent deux vantaux ouvrant à la française (vers l'extérieur de l'habitation), à six carreaux.

De grands édifices souvent clos de hauts murs et accompagnés de parcs et jardins sont très présents sur la commune. Ils marquent de leur présence le paysage et forgent l'identité historique et culturelle de ce territoire.



Mur remarquable, tour en pierre et tuiles et pignon participant à l'alignement du bâti sur la rue du Manoir et hôtel particulier en pierre composé de tourelles en briques et de lucarnes fronton à toit bombé.

On constate une grande homogénéité des matériaux. Le tissu bâti présente une atmosphère dense et minérale liée à la présence de murs en pierres assurant la continuité du bâti et l'intimité des parcelles. Le bâti est établi, le plus fréquemment, parallèlement à la rue principale, préservant un jardin à l'abri du regard. Il se trouve soit à l'alignement derrière une bande enherbée ayant le rôle de trottoir, soit en retrait derrière un mur isolant une cour. Les pignons aussi implantés à l'alignement de la voie participent pleinement à cette dominance minérale. Certains murs de bâtiments annexes ou de clôture dévoilent un appareillage de qualité composé de moellons assisés, parfois de pierres plates. La hauteur des murs de clôture dépasse souvent deux mètres. Les murs en pierre sont montés traditionnellement avec des moellons trouvés dans les terres de culture. Il sont parfois montés avec très peu de mortier avec un aspect proche de celui de la pierre sèche. Les portails et les portes piétonnières présentent un profil droit de même hauteur que les murs. Ils sont en bois ou métalliques à barreaudage vertical avec éventuellement des plaques pleines et s'accordent avec la grille de clôture en ferronnerie. Ils sont accompagnés de plantations sur la voie publique. La végétation changeante, selon les saisons, apporte un agrément aux murs de pierre et rappelle le caractère rural du secteur.

Les extensions récentes ne suivent pas toujours les mêmes principes. Toutefois, les clôtures végétales constituées d'arbustes d'essences locales constituent un moyen simple et naturel pour préserver l'intimité et assurer une transition avec le paysage naturel environnant. Ces constructions sont peu nombreuses et les clôtures végétales les rendent finalement peu visibles aujourd'hui.



Tour et murs remarquables en entrée de secteur aggloméré ouest.



Depuis la RD 100, coté nord, la seule partie perceptible du village est son extrémité nord-est avec, en fond de plan, le "petit parc à l'anglaise".



Construction récente Chemin d'Huleux, menuiseries bleues en retrait d'espace public avec mur de clôture.



Parc à l'angle du chemin d'Huleux et de la rue du Manoir, face aux constructions plus récentes.

D'après le plan de référence, seule serait urbanisable la partie sud du golf au delà du méristème non concerné par des espaces agricoles à maintenir.

Toutefois, la charte du parc précise que les golfs du territoire n'ont pas vocation à se transformer en opération immobilière. Les terrains qu'ils occupent ne peuvent pas changer de destination. Aucun secteur d'extension possible n'est donc envisageable sur la commune de Raray hors méristème. Un seul site d'extension potentiel, situé au sud du village est selon la Charte susceptible de permettre un développement modéré de l'habitat hors du tissu bâti.

Une vingtaine de logements sont réalisables sur la commune pour la durée de la Charte (10 ans) approuvée le 13 janvier 2004.

Dans le cadre du P.L.U., la délimitation du secteur constructible doit permettre à la commune de se positionner sur cette configuration du bâti et sur l'impact paysager des extensions du village. Le contenu réglementaire du PLU peut définir des règles veillant au maintien de l'architecture traditionnelle, aussi bien lors de restaurations / extensions de constructions que lors de nouvelles constructions.

La Charte du PNR préconise qu'il conviendrait de :

- rechercher une intégration exemplaire des constructions nouvelles,
- préserver les cônes de vues sur le château,
- permettre la pérennisation du château par sa valorisation économique.

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

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

4 – INFRASTRUCTURES ET DEPLACEMENTS

4.1. Organisation du réseau viaire

La commune de Raray n'est pas directement desservie par des axes routiers d'intérêt régional ou national mais se situe dans le triangle Senlis – Crépy en Valois – Compiègne ayant pour tangentes la RD 1324 (Senlis – Crépy en Valois), la RD 932 (Senlis – Compiègne) et la RD 332 (Compiègne – Crépy en Valois) et non loin de l'accès à l'Autoroute A1 depuis l'échangeur de Senlis.

Le territoire de la commune de Raray est traversé, dans sa partie est, par l'emprise RFF du TGV Nord. Cette infrastructure de transport terrestre classée en 1ère catégorie concernant le bruit engendre, selon l'arrêté du 30 mai 1996, un périmètre de 300 mètres de part et d'autre de la voie de chemin de fer au sein duquel, les constructions devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la législation en vigueur.

La partie principale agglomérée du village est éloignée de cette dernière, par contre, la totalité du bâti du hameau de la Borde est directement concernée par la zone de bruit.

L'autoroute A1 est proche. L'échangeur autoroutier de Senlis est situé à 12 km au sud-ouest de la commune. De là, Paris est à une cinquantaine de kilomètres au sud.

Le pôle d'activités internationales de Roissy est à 40 km, soit environ 30 minutes de route depuis Raray par l'A1. Le trafic sur l'A1 en 2004 était de 81386 véhicules / jour sur la section « Parc Astérix – Bonsecours ».

La RD 1324 (Senlis - Crépy en Valois, ancien Grand chemin de Senlis à Crépy et à Soissons) passe au sud de Raray. Cette voie a récemment fait l'objet d'un renforcement de son calibrage et d'une sécurisation.

Elle est accessible par la D 100 depuis la partie agglomérée de Raray et permet de rejoindre Senlis ou Crépy en Valois. Le trafic en 2008 était de 8 584 véhicules/jour au niveau de Barbery dont 10% de poids lourds.

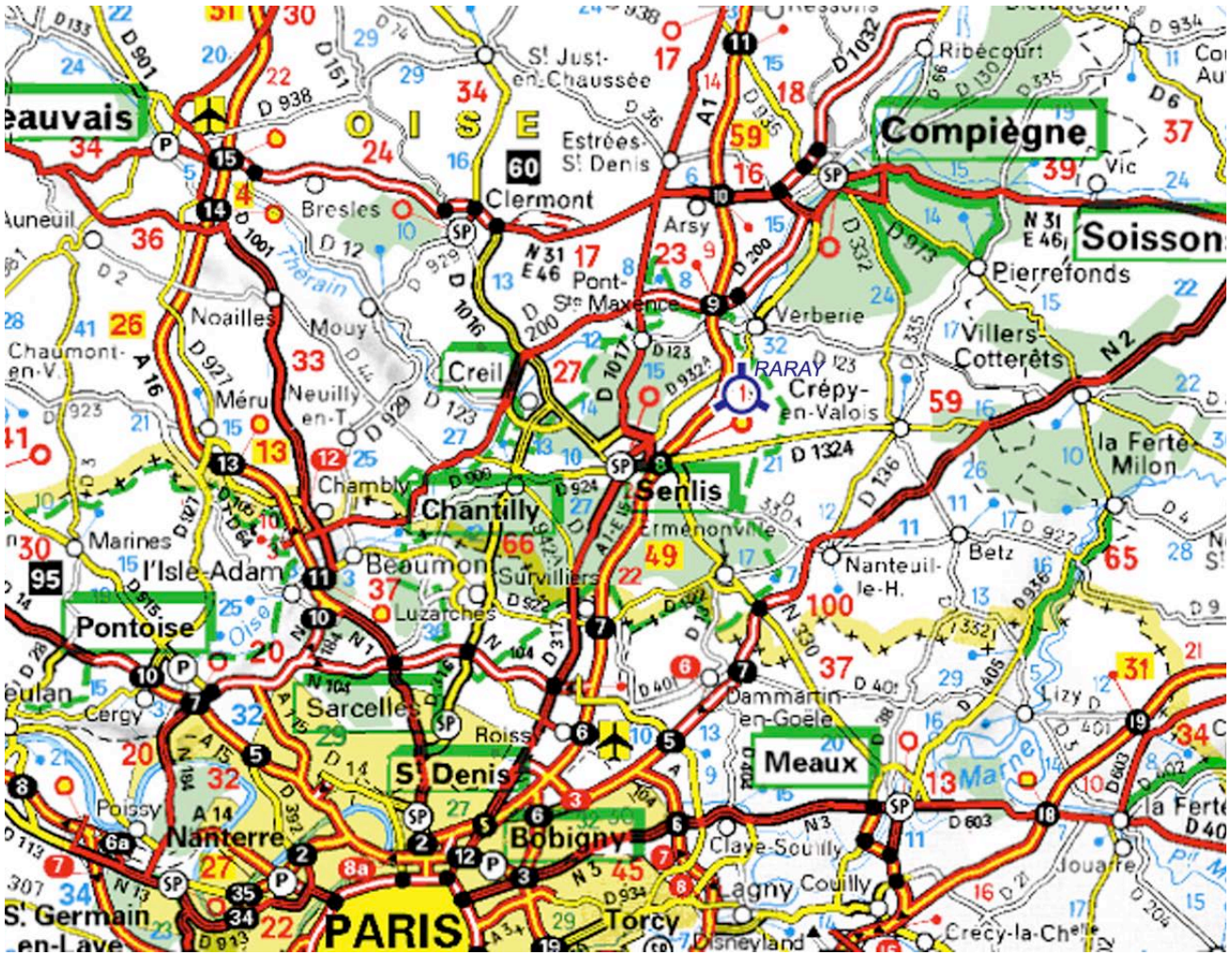
La D 932A (Senlis – Compiègne) est à proximité de la limite nord-ouest du territoire communal. Elle est rapidement accessible via la RD26 nord vers Compiègne et sa partie ouest vers Senlis.

Cette départementale comptait en 2008, 6 567 véhicules / jour, dont 7% de poids lourds entre ses embranchements avec la RD26 nord et la RD 26 ouest (RD 26E).

Le porter à connaissance signale que la commune de Raray est comprise dans l'aire d'étude de la liaison RN31/RN2, projet routier d'intérêt régional inscrit au plan départemental à 15 ans (2006-2020). Ce projet a pour objectif d'ouvrir le territoire vers l'est du département, de résoudre les problèmes de circulation observés sur Crépy, Verberie, Chevières et sur la RD123, de désenclaver la vallée de l'Automne et d'offrir une possibilité de contournement de la forêt de Compiègne.

Deux scénarios de tracés de liaison sur 6, présentant un impact environnemental moindre, concernent la limite nord du territoire communal au niveau de la RD 554. Pour autant, les résultats des études menées à ce jour conduisent le Conseil Général à opter pour un tracé plus proche de la vallée de l'automne, épargnant ainsi le territoire communal .

Localisation de Raray à l'échelle inter régionale



Carte Michelin

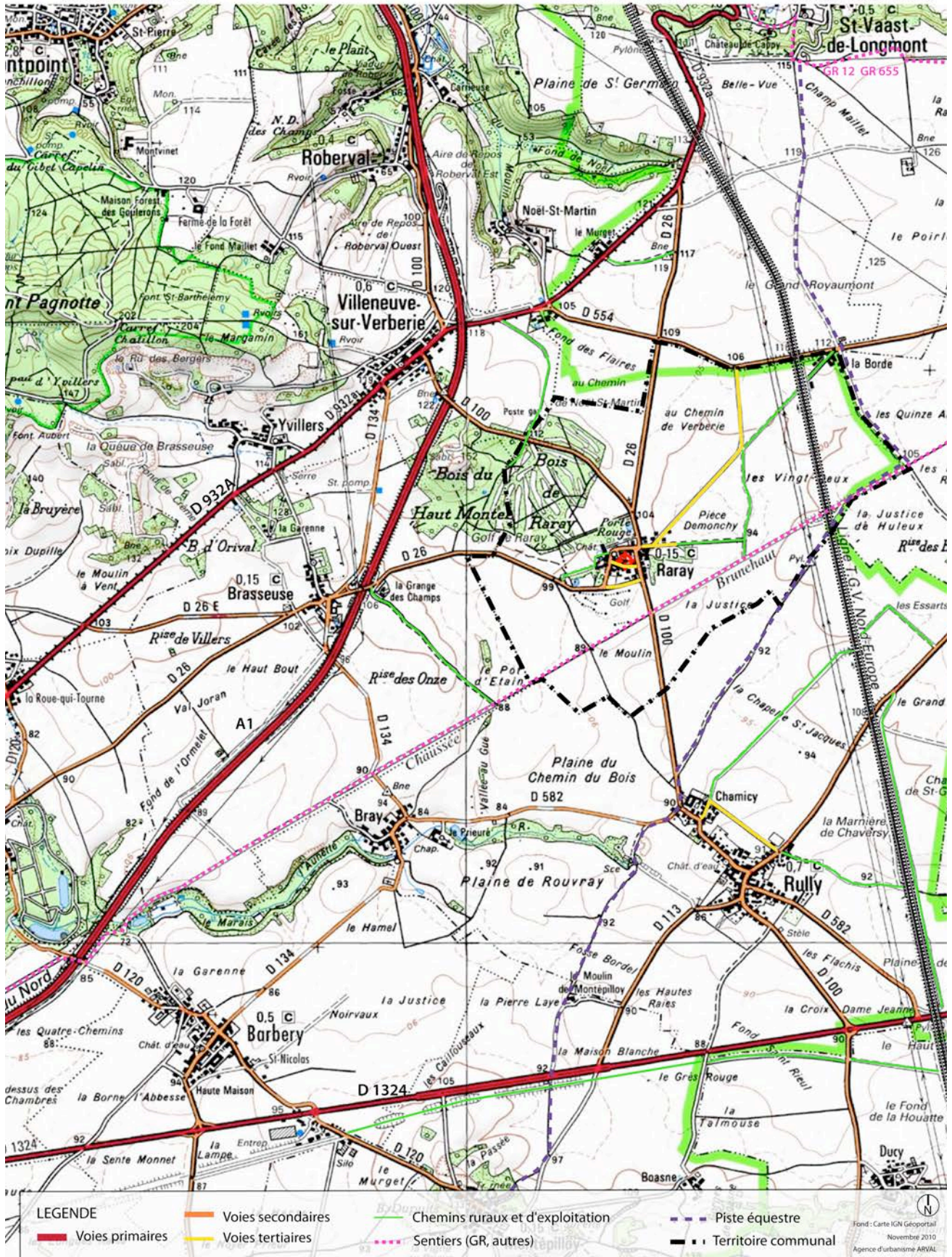
La desserte de Raray à l'échelle locale

RD 1324 : 1ère catégorie,
8 584 véhicules/jour en 2008
dont 10% de poids lourds

RD 932A : 1ère catégorie,
6 567 véhicules/jour en 2008
dont 7% de poids lourds

RD 100 : 3ème catégorie,
339 véhicules/jour en 2008
dont 6% de poids lourds

RD 554 : 4ème catégorie,
317 véhicules/jour en 2008
dont 15% de poids lourds



4.2. Circulation à l'échelle du secteur aggloméré

Raray est composée d'un noyau urbanisé central et d'un hameau dénommé la Borde en limite nord-est de son territoire communal.

Le village est traversé, au centre, par la RD 100, axe nord / sud et la RD 26 qui arrive du nord et bifurque à l'ouest en coeur de village au niveau de la rue Nicolas de Lancy.

La RD 100 est une voie transversale nord / sud qui relie la RD 123, axe est / ouest qui dessert les communes de la vallée de l'Automne (Béthisy St Pierre, Saintines, ...) et du sud de la vallée de l'Oise (Verberie, Pontpoint, Pont Ste Maxence), à la RN2, voie d'intérêt national (Soissons / Paris). Plus localement, elle lie aussi la RD 932 A à la RD 1324 et dessert les communes de Villeneuve sur Verberie, Raray et Rully. La RD100 est identifiée par le Parc Naturel Régional Oise Pays de France, comme une route pittoresque.

Les comptages au niveau de Raray en 2008 dénombrent 339 véhicules par jour dont 6% de poids lourds. Ce chiffre était de 821 en 2004 dont 10% de poids lourds plus au sud (au nord de Rully), soit près de 2,5 fois supérieur.

On peut donc penser qu'une part importante de ce trafic local rejoint la RD 26 qui ne fait l'objet d'aucun comptage du département. En effet, depuis les communes de la Basse Automne, cette voie permet de rejoindre la RD 932A vers Senlis et l'échangeur autoroutier vers Paris, en évitant les secteurs agglomérés des communes de Villeneuve sur Verberie et Villers Saint Frambourg.

A l'échelle de la commune, la RD 26 est donc utilisée pour rejoindre la RD 932A vers Verberie et Compiègne. Elle suit une orientation nord/ sud au nord du territoire communal (rue Jean Cocteau) puis comprend les rues Nicolas de Lancy et de la Solette vers l'ouest en son centre.

La RD 554 dessert pour sa part le hameau de la Borde et relie d'est en ouest la RD 932A à la RD 98, axe nord / sud plus à l'est reliant, comme la RD 100, la RD 932A à la RD 1324, en allant vers Crépy en Valois.

Elle accueille un trafic local et totalisait en 2008, 317 véhicules par jour dont une part particulièrement importante de 15% de poids lourds qui peut s'expliquer par la présence de carrières et l'acheminement des betteraves vers la sucrerie de Chevrères plus au nord.

Ce chiffre était de 531 véhicules/ jour dont 12% de poids lourds en 2000. On constate comme pour la RD 100 une diminution du nombre de véhicules sur ces voies locales entre 2000 et 2008.

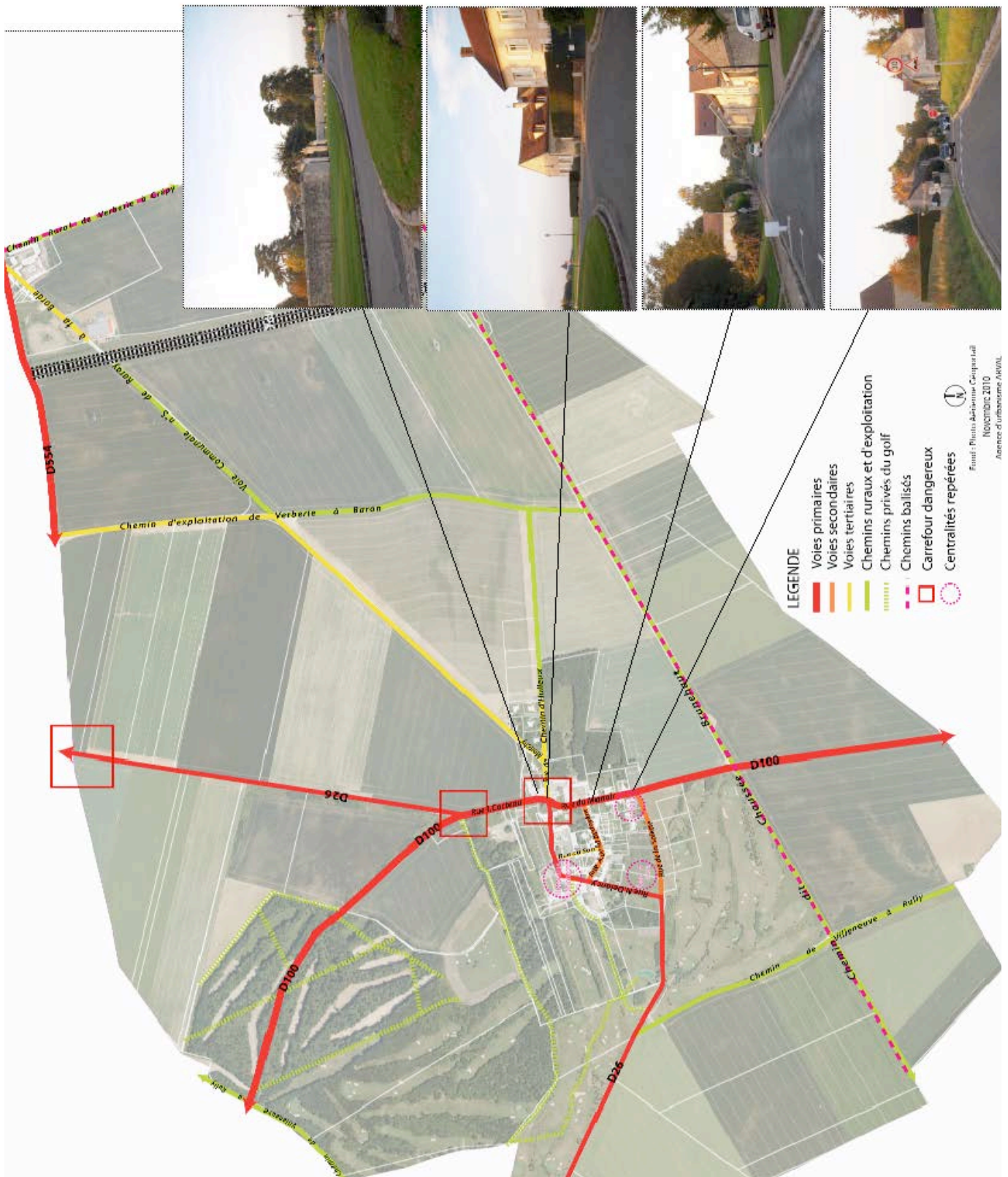
Le secteur est peu accidentogène. On ne dénombre pas d'accident sur la période courant du 1er janvier 2003 au 31 décembre 2007.

Pour autant, les croisements entre la RD26 et la RD100 au nord du village et dans le village (entrée sud) restent dangereux en raison de la faible visibilité au débouché de la RD26.

Le caractère linéaire et hors agglomération de la RD26 fait que les vitesses observées sont souvent excessives. La traversée du village par la RD100 a fait l'objet d'aménagements récents de même que la traversée du hameau par la RD 554 qui reste dangereuse (vitesse des véhicules, faible visibilité des voies et accès s'y raccordant).

A l'intérieur du village, le maillage viaire reste peu développé, en particulier à l'est de la RD 100 qui peut être ressentie comme une coupure forte dans les liens est/ ouest, d'autant que cette départementale et ses abords conservent un aspect plus routier qu'urbain.

LE RESEAU VIAIRE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE



4.3. Le stationnement

Le stationnement sur la commune se fait essentiellement le long des voies et reste uniquement organisé en parking pour la mairie et l'école (au total moins d'une dizaine de places hors voirie), dans l'élargissement de l'emprise publique. Le golf bénéficie de sa propre offre de stationnement ayant la capacité de se développer sur place.

En dehors de ces parkings, l'absence de matérialisation de cette offre de stationnement, à l'exception de la rue du Manoir (moins d'une dizaine de places matérialisées au sol), favorise un stationnement, pouvant être illicite, des véhicules sur les trottoirs qui cohabite difficilement avec les circulations piétonnes. L'emprise de l'espace public marquant les voies de circulation du village est différente sur la longueur du tracé de ces axes formant ainsi de nombreux petits espaces publics enherbés, plantés ou sous forme de trottoirs, caractérisant le village.

Dans le secteur aggloméré, les voies ont généralement de faibles emprises pouvant perturber le double sens de circulation et venant réduire les possibilités d'une offre de stationnement sur voirie. De plus, les bas-côtés sont peu larges pour le stationnement et/ou les déplacements piétons d'autant que le bâti est en majorité implanté à l'alignement des rues en continu sur la traversée du village, ce qui laisse peu de possibilités pour améliorer les possibilités de stationnement hors voirie.

Les rues de Monchy, de la Solette, du Son et A. De La Bedoyère pourtant à double sens de circulation, permettent à peine le croisement de véhicules tant elles sont étroites. L'absence de trottoir par endroits va à l'encontre de la sécurisation des cheminements piétonniers et de la valorisation générale des modes de circulations douces. Un stop et un cassis en entrée de village sud ainsi que des places de stationnement sur voiries en quinconce le long de la rue du Manoir, permettent de réduire la vitesse de circulation le long de la RD 100.

4.4. Les cheminements piétons et cycles

De manière générale, il conviendra de rester vigilant quant au traitement des traversées de l'axe principal et aux conditions de stationnement à proximité des équipements (mairie, école, église) ou des activités qui peuvent aussi être amenées à évoluer impliquant de nouveaux besoins en stationnement ou conditions d'accès, notamment le golf, l'hôtel, etc.. Au sein du village, les intersections entre la RD100 et la RD16 posent des questions de sécurité routière et mériteraient d'être différemment gérées.

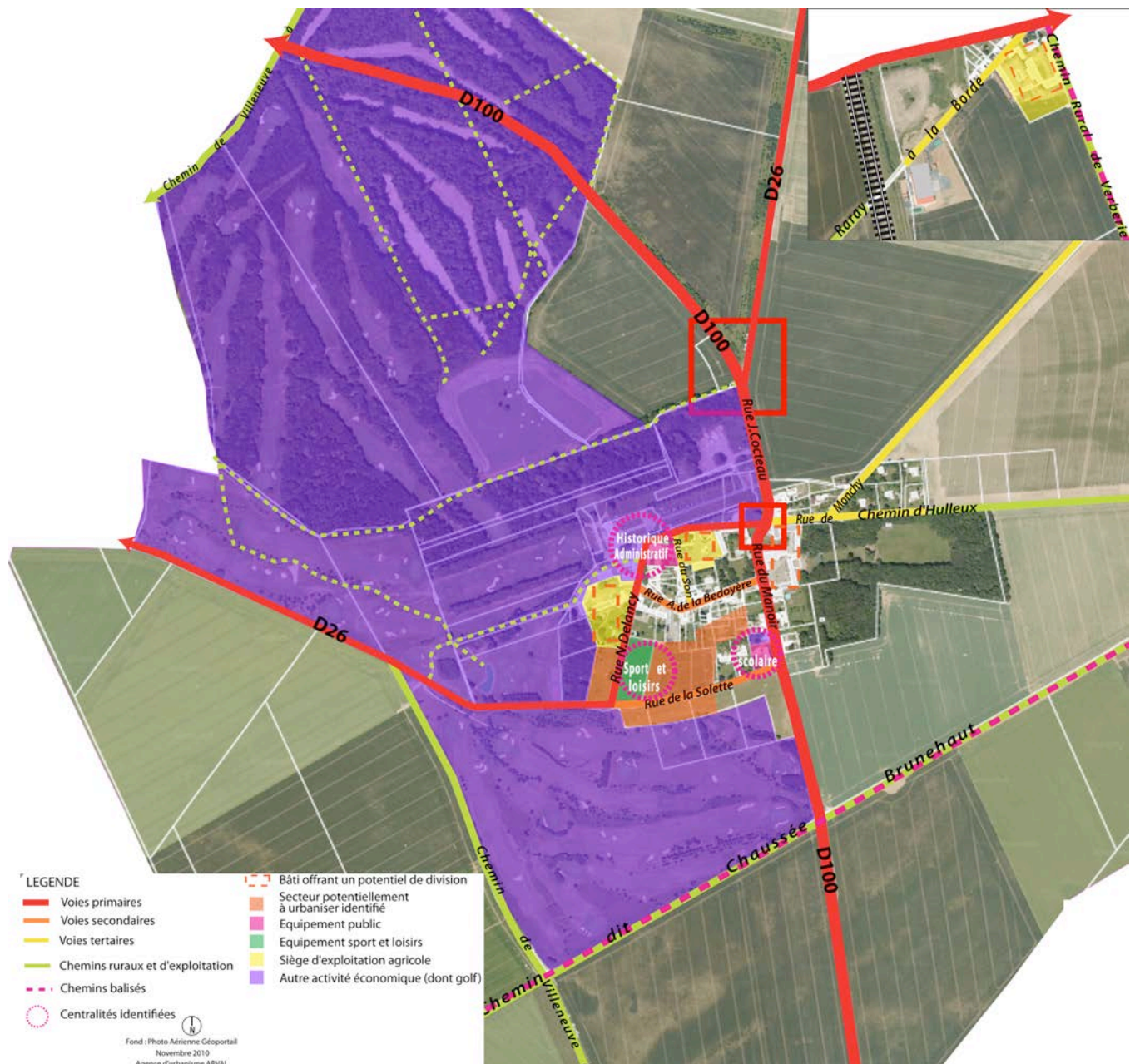
Le GR 12 (Amsterdam-Bruxelles-Paris) et le GR 655 (Chemin de Saint Jacques de Compostelle) traversent la commune voisine de Saint Vaast Longmont. Ils sont accessibles depuis Raray via la Piste équestre nord/ sud dont le tracé passe en frange est du territoire communal qui rejoignait le chemin Chaussée Brunehaut à l'est de la ligne à Grande Vitesse (voie ferrée), ce qui n'est plus possible aujourd'hui (pas de franchissement de la voie ferrée). Ce circuit équestre "Les Forêts du Sud de l'Oise" est inscrit au Plan départemental de randonnée équestre approuvé le 8 novembre 1991 et rendu exécutoire le 12 novembre 1991. Les cheminements piétons, constitués de chemins ruraux et d'exploitations sont nombreux aux abords du village et desservent les terres agricoles. Ils complètent le maillage viaire dans le prolongement des voies secondaires ou tertiaires comme le chemin d'Huleux, prolongement est de la rue de Monchy.

Le chemin rural dit de la Chaussée Brunehaut, ancienne voie reliant Senlis à Soissons visible sur la carte de Cassini est aujourd'hui un cheminement identifié d'intérêt pour la promenade qui traverse le sud du territoire communal. Le nom de « chaussée Brunehaut » est donné dès le Moyen Âge à plusieurs routes dont l'origine n'est pas définie. Généralement longues et rectilignes, elles semblent avoir relié les cités de la Gaule belge. Ce chemin d'est en ouest relie les chemins de Villeneuve à Rully à l'est et de Verberie à Baron qui sont pour leur part orientés nord / sud. La voie ferrée coupe le chemin dénommé voie communale n°5 de Raray à La Borde qui reliait le village au hameau. La frange sud-ouest du golf est soulignée par le chemin de Villeneuve à Rully tandis que sa frange sud l'est par le chemin dit Chaussée Brunehaut. Le chemin de Villeneuve s'inscrit au nord- ouest du territoire communal. Il marque la frange ouest du golf et relie la RD 26 à la RD 932A. Ses parties sud et nord sont sur le territoire de la commune de Villeneuve sur Verberie. Seule la partie est du golf n'est pas soulignée par un chemin, marquant une rupture dans la continuité piétonne entre Villeneuve sur Verberie (et au nord la forêt d'Halatte) et Rully (vers Chaussée Brunehaut et vallée de l'Aunette).

Les cheminements piétons dans le bois de Raray ne sont aujourd'hui plus accessibles depuis la création du golf. Il n'existe pas de véritable circuit de promenade complet, hors routes circulées par les véhicules.

Selon la réglementation d'urbanisme actuellement applicable sur la commune et la configuration de la trame urbaine, on peut estimer aujourd'hui à près d'une quinzaine de constructions nouvelles possibles, au gré des parcelles restées libres, situées à l'intérieur des limites du périmètre actuellement urbanisé, au regard du potentiel de division des grandes bâtisses, des mutations de l'espace des corps de ferme et des zones potentiellement à urbaniser (POS). Toutefois, il conviendrait de vérifier le caractère constructible de ces terrains au regard des contraintes paysagères et notamment des vues sur le château et les éléments classés ou inscrits au titre de la protection des monuments historiques.

Les constructions les plus récentes sont implantées en entrée de village est qui s'effectue par le chemin d'Huleux. Le parc de la ferme à l'est de la rue du Manoir est identifié en espace agricole à maintenir ou à restaurer dans la charte du PNR. Il s'agit aujourd'hui d'un parc arboré et non de terres de culture.



4.5. Les transports collectifs

La commune n'est pas desservie par le train. La gare de voyageurs la plus proche est celle de Pont Sainte Maxence, se trouvant à 14 Km mais les habitants utilisent celles de Crépy en Valois (16 km) et de Chantilly (23 km).

La ligne Busigny - St Quentin - Compiègne -Paris, TER Picardie compte 7 trains Pont Ste Maxence - Paris Gare du Nord en semaine et 5 le samedi. Paris est alors accessible en 45 minutes en moyenne. On compte 12 trains en semaine et 7 le samedi vers Compiègne.

La ligne Paris-Crépy en Valois- Laon est accessible à Crépy en Valois. On compte 31 trains vers Paris en semaine. La gare du Nord est ensuite accessible en 45 minutes en moyenne.

La commune est desservie par une ligne d'autocar régulière : LR10A : Senlis - Pont Ste Maxence - Verberie. Elle assure le transport scolaire. On compte 2 arrêts sur le territoire communal : un sur le village l'autre sur le hameau. La fréquence est de 3 bus l'après midi arrivant de Senlis vers Villeneuve sur Verberie, et de 1 vers le matin vers Senlis. Ces bus accueillent les collégiens et lycéens. A noter que les bus assurant le transport des scolaires, restent ouverts aux autres personnes moyennant le prix d'un trajet à tarif unique.

Aucun bus ne mène à Pont Ste Maxence qui est pourtant l'accès au train le plus proche. Il n'existe pas de service de transport collectif à l'échelle de la Communauté de Communes Coeur Sud Oise.

Globalement, la commune de Raray est faiblement desservie par les transports en commun, ce qui renforce la dépendance à l'automobile pour se déplacer.

4.6. Les équipements d'infrastructures

La commune de Raray est alimentée par le réseau d'eau potable arrivant de la commune de Villeneuve sur Verberie. Elle n'est pas concernée par un périmètre de protection de point de captage.

La conduite principale d'amenée d'eau est en PVC, de diamètre 160 mm. Dans le village, la distribution de l'eau est assurée par des conduites dont le diamètre varie entre 60 et 80 mm. Pour le hameau de la Borde on trouve des conduites de 60 mm.

L'exploitation du réseau est confié à VEOLIA par contrat d'affermage. Selon l'ARS en 2010, l'eau distribuée sur la commune est de bonne qualité bactériologique. Concernant l'analyse physico-chimique, la teneur en nitrates est supérieure à la limite de qualité avec 51,6g/l. Aussi la consommation de l'eau demeure déconseillée aux femmes enceintes et aux nourrissons. La population doit être tenue informée de cette restriction.

Un nouveau dispositif d'alimentation en eau potable a été récemment mis en place depuis le captage de Fleurines, la commune ayant adhéré au Syndicat Intercommunal du Bassin d'Halatte. Il résout les problèmes liés à la qualité de l'eau constatés ponctuellement et assure une distribution en quantité suffisante au regard des possibilités de développement du village et dans le respect des orientations du SAGE de la Nonette et du SDAGE Seine Normandie.

La défense incendie dans la commune est assurée par des poteaux incendie de diamètre 100 mm ainsi que des réserves incendie. Les poteaux incendie sis à l'angle de la rue Jean Cocteau et de la Rue de Huleux et sur le hameau de la Borde sont normalisés mais avec débit insuffisant. La défense incendie est aussi assurée par 2 citernes de 60m³ dont la capacité n'est pas suffisante (une sur le hameau, l'autre rue Nicolas de Lancy) et une citerne de 120 m³ au niveau du château de Raray, en mesure de satisfaire au besoin.

Une réserve naturelle d'environ 800 m³ est située sur le golf du château de Raray. Dès lors, ces réserves complétées des poteaux incendie assurent la défense incendie sur le village et le hameau pour l'ensemble des constructions existantes mais tout développement de l'urbanisation hors périmètre aggloméré actuel pourra nécessiter la création d'une réserve adéquate.

La commune de Raray ne possède pas de réseau d'assainissement des eaux usées. Elle adhère au syndicat d'étude pour la collecte et le traitement des eaux usées dans le bassin de l'Aunette dont l'objet est de mettre en oeuvre l'ensemble des études nécessaires à l'assainissement autonome ou collectif des communes de Rully, Villers St Frambourg, Barbery et Raray.

La commune a réalisé un schéma directeur d'assainissement et le zonage d'assainissement est opposable depuis le 3 mai 2004. Elle a conclu à la conservation de l'assainissement autonome.

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie avec lequel le PLU doit être compatible.

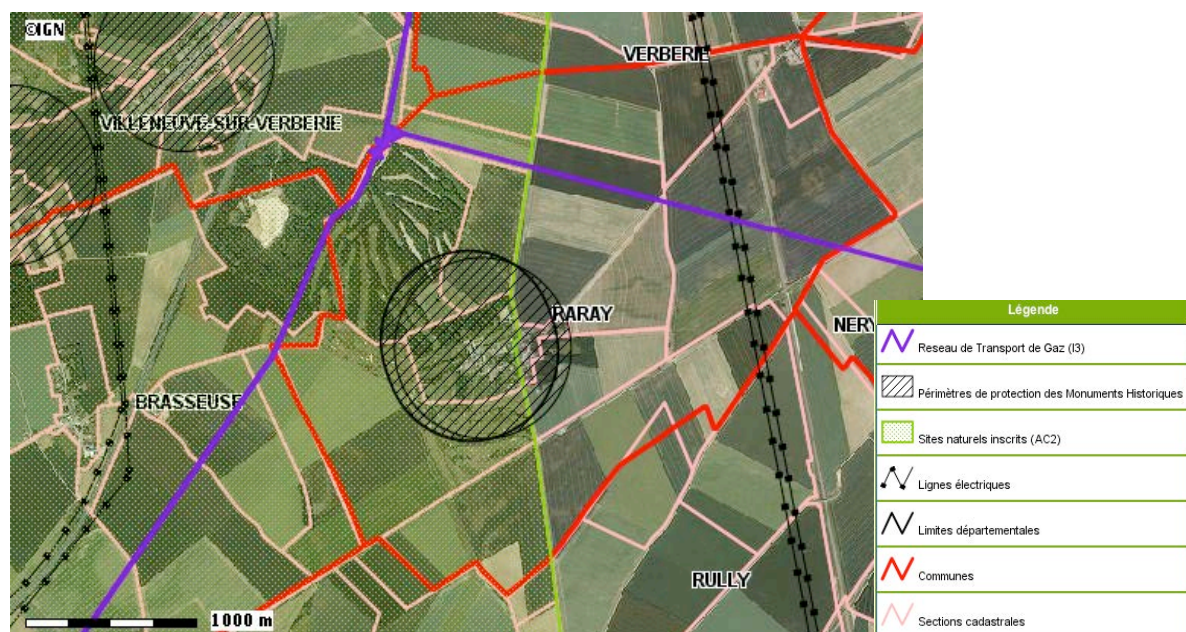
Le nord de la commune et sa limite ouest sont concernés par des canalisations de transport de gaz exploitées par GRT gaz. Les parcelles traversées par ces ouvrages sont grevées d'une bande de servitude de non aedificandi.

Le territoire communal est traversé du nord au sud sur sa partie est, par des lignes électriques haute tension et très haute tension aériennes. Elles impliquent également des servitudes à prendre en compte quant à l'usage des sols admis sous ces lignes.

A noter que le projet de centrale thermique à Verberie jouxte le territoire communal. Dans l'hypothèse où celui-ci se concrétiserait, le projet communal défini au PLU pourrait en être impacté de manière négative.

Le territoire communal est traversé du nord au sud, en frange est, par la ligne ferroviaire du TGV Nord de Gonesse à Lille-Frontière. Les terrains sont entièrement soumis aux servitudes prescrites dans la fiche T1 qui impose notamment des distances à respecter en matière de plantation (arbres de haute tige, haies, taillis,...) et de clôtures.

Il convient de signaler que le Conseil Général de l'Oise a lancé un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) ayant pour objectif de desservir en très haut débit, toutes les communes du département. La municipalité de Raray s'est prononcée favorablement à une prochaine desserte numérique en très haut débit, de la commune.



5- HABITAT (POPULATION ET LOGEMENT)

5.1. Évolution de la population

Raray compte 150 habitants. L'évolution de la population est relativement stable depuis 1975 et a même baissé par rapport à 1968 (176 habitants). Les derniers chiffres disponibles selon l'INSEE indique une population de 152 habitants en 2009.

Sur la période 1982-2007, l'évolution démographique est négative. Cette baisse de la population est inverse à ce qui s'est produit sur le canton ou l'ensemble du département (croissance continue depuis 40 ans, même si le rythme s'est nettement ralenti sur la période 1999-2007).

A noter cependant qu'entre 1999 et 2007, le taux d'évolution annuel moyen de Raray redevient positif et supérieur à la moyenne cantonale ou départementale.

L'objectif du POS approuvé en 1994 (entre 70 et 80 habitants supplémentaires) n'a pas été atteint. Les zones à urbaniser n'ont pas été consommées.

Evolution de la population : données générales

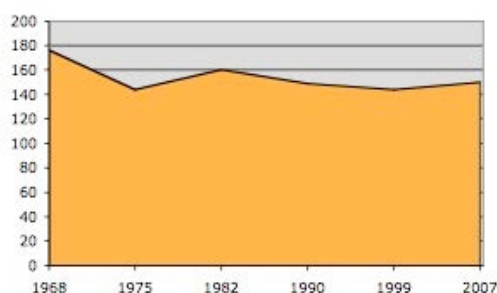
par périodes intercensitaires (Population totale)

| | 1968 | taux d'évol. annuel moyen 68/75 | 1975 | taux d'évol. annuel moyen 75/82 | 1982 | taux d'évol. annuel moyen 82/90 | 1990 | taux d'évol. annuel moyen 90/99 | 1999 | taux d'évol. annuel moyen 99/07 | 2007 |
|----------------------------|--------|---------------------------------|--------|---------------------------------|--------|---------------------------------|--------|---------------------------------|--------|---------------------------------|--------|
| Raray | 176 | -2,83% | 144 | 1,52% | 160 | -0,89% | 149 | -0,38% | 144 | 0,51% | 150 |
| Canton de Pont Ste Maxence | 17890 | 1,27% | 19543 | 1,28% | 21354 | 1,39% | 23851 | 1,39% | 27000 | 0,35% | 27770 |
| Département Oise | 539996 | 1,66% | 605812 | 1,28% | 662057 | 1,15% | 725690 | 0,61% | 766613 | 0,48% | 796619 |

Sur plusieurs périodes intercensitaires

| | 1968 | taux d'évol. annuel moyen 68/07 | 2007 |
|----------------------------|---------|---------------------------------|--------|
| Raray | 176 | -0,41% | 150 |
| Canton de Pont Ste Maxence | 17 890 | 1,13% | 27770 |
| Département Oise | 539 996 | 1,00% | 796619 |

| | 1982 | taux d'évol. annuel moyen 82/99 | 1999 | taux d'évol. annuel moyen 82/07 | 2007 |
|----------------------------|--------|---------------------------------|--------|---------------------------------|--------|
| Raray | 160 | -0,62% | 144 | -0,26% | 150 |
| Canton de Pont Ste Maxence | 21354 | 1,39% | 27000 | 1,06% | 27770 |
| Département Oise | 662057 | 0,87% | 766613 | 0,74% | 796619 |



Objectif du POS approuvé en 1994 (rappel)

(entre 70 et 80 habitants supplémentaires à l'horizon 2005-2010)

| | 1990 | taux d'évol. annuel moyen 90/07 | 2007 |
|-------|------|---------------------------------|------|
| Raray | 149 | 2,43% | 224 |

Le mouvement naturel observé sur la commune, entre 1975 et 2007, est supérieur à la moyenne cantonale et départementale, indiquant une part significative de jeunes ayant des enfants. En revanche, le solde migratoire est négatif et influe significativement l'évolution de la population.

Sur la période récente, c'est essentiellement l'augmentation de l'offre locative et le renouvellement des habitants au sein des logements existants qui a engendré la hausse de la population.

| MOUVEMENT NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE OBSERVÉS | | | | | | | | |
|--|-------------|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|--------------------------|
| RARAY | évol. 75/82 | Taux de variation annuel | évol. 82/90 | Taux de variation annuel | évol. 90/99 | Taux de variation annuel | évol. 99/07 | Taux de variation annuel |
| Evolution de la population | 16 | 1,50% | -11 | -0,90% | -5 | -0,40% | 6 | 0,50% |
| Mouvement naturel | | 1,10% | | 0,60% | | 0,90% | | 1,30% |
| Solde migratoire | | 0,40% | | -1,50% | | -1,30% | | -0,70% |

| CANTON DE PONT STE MAXENCE ET DEPARTEMENT DE L'OISE | Canton de Pont Ste Maxence | Département de l'Oise | Canton de Pont Ste Maxence | Département de l'Oise | Canton de Pont Ste Maxence | Département de l'Oise | Canton de Pont Ste Maxence | Département de l'Oise |
|---|----------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
| | 1975-82 | | 1982-1990 | | 1990-1999 | | 1999-2007 | |
| Taux de variation annuel | 1,30% | 1,28% | 1,40% | 1,15% | 1,40% | 0,61% | 0,40% | 0,50% |
| dû au mouvement naturel | 0,60% | 0,68% | 0,70% | 0,69% | 0,80% | 0,64% | 0,70% | 0,60% |
| dû au solde migratoire | 0,70% | 0,60% | 0,70% | 0,46% | 0,60% | -0,04% | -0,30% | -0,10% |

5.2. La répartition par tranche d'âge

La population de Raray tend au vieillissement depuis 1982, malgré une augmentation des classes d'âges jeunes sur la période récente (1999-2007) directement associée à l'apport de population nouvelle sur cette même période (dynamisme des naissances).

En effet, depuis 1982, la tranche d'âges 0 -19 ans a perdu 9 points tandis que celle des 20-39 ans est stable sur la période 1982 - 2007. La tranche d'âge des 60 ans et plus a gagné 11 points entre 1982 et 2007 et 5 points par rapport à 1990.

On note une structure de la population qui reste semblable de 1990 à 2007 et où s'opère naturellement un glissement des tranches d'âges des populations arrivées dans les années 1970 tandis que les apports récents restent insuffisants, expliquant la perte de population de la tranche 0-19 ans et l'augmentation de celle des 60 ans et plus. Toutefois, la récente évolution de la population a bénéficié à la tranche d'âge des 0-19 ans qui a gagné 4 points entre 1999 et 2007, indiquant un renversement de tendance à confirmer.

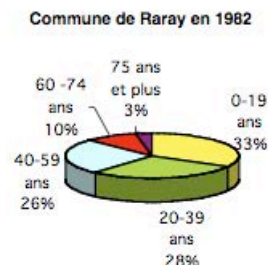
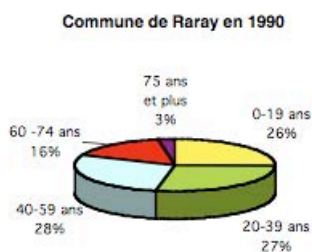
L'apport de population nouvelle est souvent temporaire lié à la structure du parc où actuellement l'offre locative est nombreuse et souvent adaptée aux ménages à la recherche d'un premier logement. En revanche, le passage à l'accession à la propriété est plus difficile sur la commune : peu d'offres ou trop coûteuses.

En 1999, la structure de la population du canton était similaire à celle du département, tandis que Raray s'en écartait avec une moindre part de jeunes (-8 points), une part plus importante de plus de 60 ans (6 points) et une classe d'âge des 40-59 ans dominante (31% de la population) alors que celle dominante pour le canton et le département est celle des 20-39 ans.

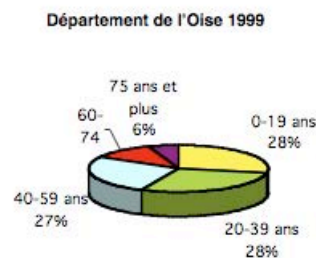
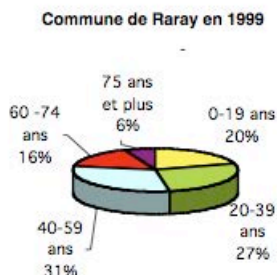
En 2007, seul 53,1% des ménages recensés habitaient Raray 5 ans auparavant (même logement ou logement dans la même commune). Ce qui traduit un renouvellement relativement important de la population, la moyenne départementale étant de 75%. Se pose aujourd'hui et pour demain, la question d'un rééquilibrage durable de la répartition des tranches d'âges, par l'accueil de jeunes ménages (20 - 39 ans) et leur maintien sur place ainsi que celui des enfants arrivants à l'âge adulte.

Est posée la question de la stratégie résidentielle des plus de 60 ans dans les 15 années à venir. Ils pourraient être amenés à mettre sur le marché une part importante de grands logements en s'orientant vers un logement plus adapté. Toutefois, ces grands logements ont un coût élevé ne facilitant pas une première accession pour de jeunes ménages. La question de l'offre en services pour cette catégorie de population est aussi à poser dans le projet communal à mettre en place.

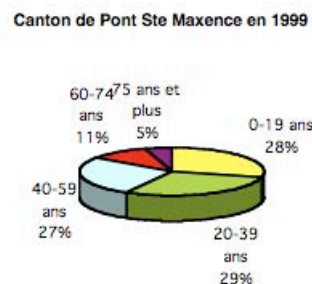
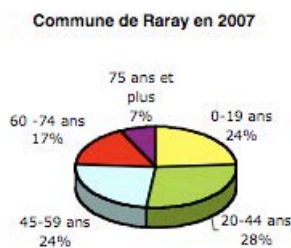
| 1990 | |
|----------------|----|
| 0-19 ans | 38 |
| 20-39 ans | 41 |
| 40-59 ans | 42 |
| 60 -74 ans | 24 |
| 75 ans et plus | 4 |



| 1999 | |
|----------------|----|
| 0-19 ans | 29 |
| 20-39 ans | 39 |
| 40-59 ans | 44 |
| 60 -74 ans | 23 |
| 75 ans et plus | 9 |



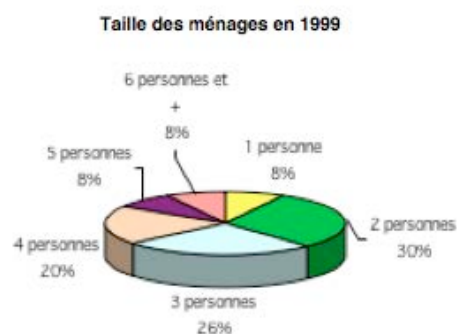
| 2007 | |
|----------------|----|
| 0-19 ans | 36 |
| 20-44 ans | 42 |
| 45-59 ans | 36 |
| 60 -74 ans | 25 |
| 75 ans et plus | 11 |



5.3. Structure des ménages

Le desserrement des ménages (2,4 personnes par ménage en 2007) s'est déjà largement opéré sur la commune. Son évolution est à intégrer dans les projections à l'horizon 2025, sachant qu'il a pu être constaté sur la commune un resserrement des ménages (hausse du nombre moyen d'occupants d'un logement), entre 1999 (2,3 personnes par ménage) et 2007, confirmant l'arrivée de couples avec enfants.

| Population des ménages en 1999 | | |
|--------------------------------|-----------|-----|
| 1 personne | 4 | 8% |
| 2 personnes | 15 | 30% |
| 3 personnes | 13 | 26% |
| 4 personnes | 10 | 20% |
| 5 personnes | 4 | 8% |
| 6 personnes et + | 4 | 8% |
| Total ménages | 50 | |



5.4. Évolution du parc de logements

Le nombre total de logements augmente timidement sur la commune depuis 1975 (+18 logements), soit environ un tous les deux ans en moyenne.

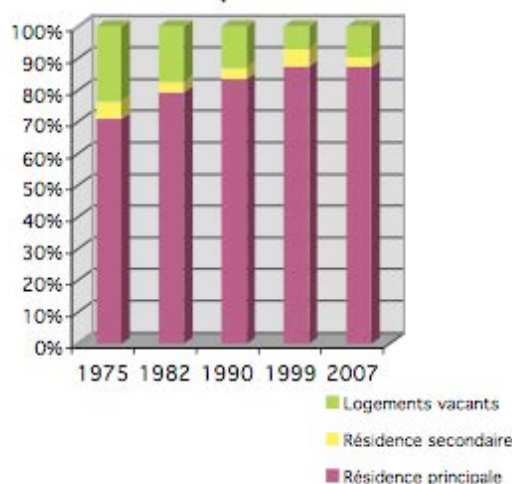
Le stock de résidences secondaires et de logements vacants (potentiel création de nouvelles résidences principales) représente un peu moins de 6,5% du parc. A l'avenir, ils constituent encore un stock disponible pour réaliser de nouveaux logements auquel pourra s'ajouter la division ou transformation de bâtiments existants et les constructions neuves.

Entre 1999 et 2007, on ne compte aucune résidence principale supplémentaire sur la commune.

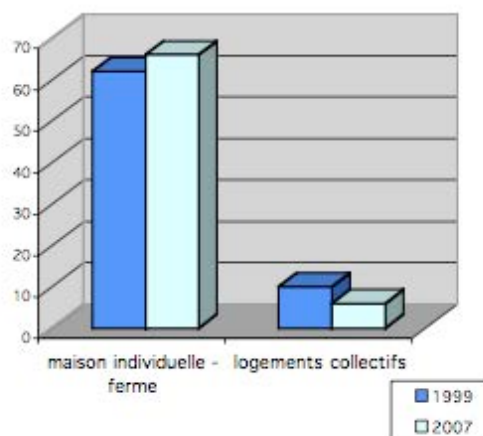
| | Total parc-logements | Résidence principale | Résidence secondaire | Logements vacants |
|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 1975 | 55 | 39 | 3 | 13 |
| évol. 75/82 | 1,96% | 3,62% | -5,63% | -2,36% |
| 1982 | 63 | 50 | 2 | 11 |
| évol. 82/90 | -0,40% | 0,25% | 0,00% | -3,90% |
| 1990 | 61 | 51 | 2 | 8 |
| évol. 90/99 | 1,86% | 2,38% | 8,01% | -5,09% |
| 1999 | 72 | 63 | 4 | 5 |
| évol. 99/07 | 0,17% | 0,00% | -9,42% | 4,30% |
| 2007 | 73 | 63 | 2 | 7 |

| Type de logements en 1999 et 2007 | | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|----|-------|
| 99 | Maison individuelle - Ferme | 62 | 86,1% |
| 07 | Maison individuelle - Ferme | 66 | 90,4% |
| 99 | Logements collectifs | 10 | 13,9% |
| 07 | Logements collectifs | 6 | 8,2% |

REPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS



TYPE DE LOGEMENTS DES RESIDENCE PRINCIPALES



5.5. Caractéristiques des logements

5.5.1. Statut d'occupation

Le parc est principalement composé de maisons individuelles ou fermes et cet état s'accroît en 2007 par rapport à 1999.

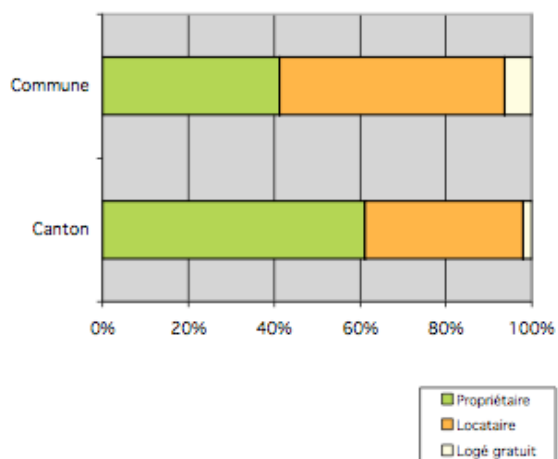
Les logements locatifs représentent 52% du parc de résidences principales, ce qui est remarquable comparé à des communes de taille similaire, expliquant la rotation significative des habitants.

L'offre locative est principalement privée, en logements de 2 à 4 pièces, qui répond bien aux besoins des jeunes ménages en décohabitation ainsi qu'à une part des actifs recherchant du locatif au regard de leur emploi (personnes travaillant dans le domaine aérien par exemple).

La densité du bâti est actuellement estimée à 6 logements à l'hectare environ, s'expliquant par la présence en zones urbaines des corps de ferme du village (y compris les espaces non bâtis au sud de la ferme du château).

STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 2007

| Statut d'occupation | En 1990 | | En 1999 | | En 2007 | |
|-----------------------------------|-------------|-------|-------------|-------|--------------|-------|
| Commune de Raray | | | | | | |
| Propriétaire | 24 | 47,1% | 25 | 39,7% | 26 | 41,3% |
| Locataire | 19 | 37,3% | 32 | 50,8% | 33 | 52,4% |
| dont HLM | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% |
| Logé gratuit | 8 | 15,7% | 6 | 9,5% | 4 | 6,3% |
| Total | 51 | | 63 | | 63 | |
| Canton de Pont Ste Maxence | | | | | | |
| Propriétaire | 4924 | 59,9% | 5880 | 59,8% | 6627 | 61,2% |
| Locataire | 2914 | 35,4% | 3642 | 37,0% | 3992 | 36,8% |
| dont HLM | - | - | 2290 | 23,3% | 2457 | 22,7% |
| Logé gratuit | 388 | 4,7% | 309 | 3,1% | 218 | 2,0% |
| Total | 8226 | | 9831 | | 10837 | |

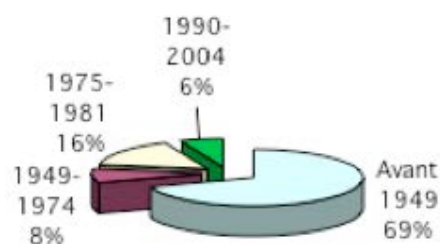


5.5.2. Ancienneté du parc

Le parc de logements est ancien puisque plus de 2 logements sur 3 ont été réalisés avant 1949 et seulement 6% du parc depuis 1990, attestant d'un faible dynamisme de la construction sur les 20 dernières années. Ce qui préjuge d'une certaine qualité architecturale du tissu bâti du village souvent implanté à l'alignement des voies ou sur les limites parcellaires.

| Date de réalisation des logements en 2007 | |
|---|----|
| Avant 1949 | 43 |
| 1949-1974 | 5 |
| 1975-1989 | 10 |
| 1990-2004 | 4 |

Epoque d'achèvement des logements en 2007



5.5.3. Confort et taille des logements

Le niveau de confort est satisfaisant, puisque seul 3% des résidences principales ne comptent ni douche, ni baignoire. La moitié des logements bénéficie d'un chauffage central individuel et plus d'un tiers compte un chauffage individuel "tout électrique". Il convient de s'interroger sur la consommation énergétique de ces logements au regard notamment des objectifs du développement durable et sur l'évolution de l'aspect extérieur de ces constructions qui participent largement à la qualité du patrimoine architectural de la commune.

Les logements comptent un nombre de pièces relativement important avec plus de 65% des résidences principales comptant 4 pièces et plus en 2007. Ce chiffre était de plus de 70% en 1999.

Cette offre en logements est à rapprocher d'une part de la taille des ménages, d'autre part du contexte du marché de l'immobilier. Ainsi, en 1999, 38% des ménages ne comptait qu'une ou deux personnes tandis que les ménages de 5 personnes et plus représentaient 16%.

On peut donc constater une légère tendance à la sous-occupation des grands logements recensés sur la commune mais la situation s'améliore sur 2007 par rapport à 1999.

A noter cependant, entre 1999 et 2007, une hausse significative du nombre de logements de 2 à 3 pièces (+14 points) correspondant le plus souvent au locatif privé. Le maintien de ce volume de logements locatifs privés à l'horizon 2025 ne peut être totalement garanti, leur propriétaire pouvant librement décider de les vendre ce qui engendrerait une baisse de l'offre locative sur la commune. En outre, leur statut privé ne permet pas de garantir des loyers aux montants encadrés. Il semblerait donc que l'offre en logements sur le village pose principalement problème pour les ménages en première accession, pour une partie d'entre eux arrivant sur la commune dans l'offre locative et souhaitant y rester tout en passant à l'accession.

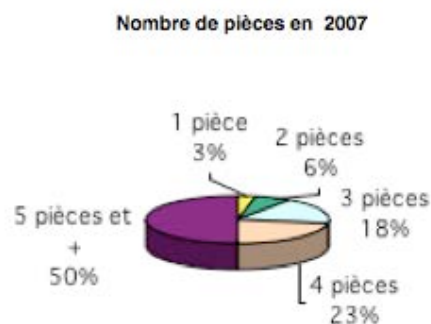
La mise sur le marché des grands logements permet de répondre aisément aux besoins, au regard du stock important qu'ils constituent mais restent réservés à des ménages aux revenus conséquents, le plus souvent en seconde acquisition et donc plus âgés.

Sur la commune, l'offre de logements qui répond insuffisamment aux besoins, correspond aux logements en première accession à la propriété, en particulier pour les ménages arrivant sur le village

par le locatif, mais qui ne peuvent le plus souvent pas rester à Raray au moment d'acheter un logement (pas d'offre adaptée). En effet, le contexte du marché de l'immobilier où les prix sont élevés constitue un frein à la primo-accession. Il serait possible de jouer sur le foncier pour limiter le coût d'acquisition.

Le maintien des logements de 1 à 3 pièces, en mesure de répondre aux besoins des jeunes en décohabitation, est également à privilégier afin de continuer à attirer ce profil de ménages qui contribue à l'équilibre des tranches d'âges de la population communale.

| Nombre de pièces des logements en 2007 | | | | |
|--|------|-------|------|-------|
| | 1999 | | 2007 | |
| 1 pièce | 2 | 3,2% | 0 | 0,0% |
| 2 pièces | 4 | 6,3% | 8 | 12,7% |
| 3 pièces | 11 | 17,5% | 16 | 25,4% |
| 4 pièces | 14 | 22,2% | 15 | 23,8% |
| 5 pièces et + | 31 | 49,2% | 26 | 41,3% |



6- ACTIVITES ECONOMIQUES ET DIAGNOSTIC AGRICOLE

6.1. La population active

Le taux d'activité augmente entre 1982 et 2007 indiquant la présence de plus en plus de ménages doubles actifs.

En 2007, la commune présente un taux d'activité des 25-54 ans similaire au département, proche de 90%. La comparaison avec les précédents recensements n'est pas possible en raison de la modification de la tranche d'âge prise en considération qui ne concerne plus les 20-59 ans mais les 25-54 ans. Le taux d'activité es 15-64 ans est de 75% en 2009.

L'augmentation du taux d'activité traduit quand même un bon dynamisme économique sur la commune confirmé par la faiblesse du taux de chômage. Le taux de chômage est particulièrement bas sur la commune en 2007 (1,4%), tandis que le taux de chômage sur le département est supérieur à 10%.

Les emplois salariés représentent plus de 80% des emplois et sont majoritairement représentés par des emplois stables (fonction publique et CDI : 88%).

Les non salariés sont à 50% représentés par des employeurs et à 41% par des indépendants.

Près de 20% de la population non scolarisée de 15 ans ou plus n'est titulaire d'aucun diplôme. Ce chiffre est proche de 23% pour l'Oise. En revanche, seulement 36% ont un niveau de diplôme inférieur au BAC ou brevet professionnel (plus de 66% sur le département). La moitié ont un niveau BAC +2 et plus tandis que ce chiffre est inférieur à 20% à l'échelle de l'Oise, indiquant un fort niveau de qualification des actifs de la commune.

| | Commune | | Commune | Oise |
|------|-------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Pop. active | Taux d'activité global | Taux d'activité 20-59 ans | Taux d'activité 25-54 ans |
| 2007 | 95 | 63,33% | 89,3% | 89,10% |
| 1999 | 76 | 52,78% | 84,30% | 82,50% |
| 1990 | 68 | 45,64% | 75,90% | 80,00% |
| 1982 | 77 | 48,13% | 76,70% | 78,50% |

| | Pop. active ayant un emploi | Nombre de chômeurs | Taux de chômage Commune | Taux de chômage Oise |
|------|-----------------------------|--------------------|-------------------------|----------------------|
| 2007 | 72 | 1 | 1,4% | 10,90% |
| 1999 | 69 | 7 | 9,1% | 12,41% |
| 1990 | 66 | 2 | 2,9% | 9,72% |
| 1982 | 70 | 7 | 9,1% | 8,92% |

| | Actifs travaillant dans la commune | % sur total actifs ayant un emploi |
|------|------------------------------------|------------------------------------|
| 2007 | 15 | 20,83% |
| 1999 | 20 | 28,99% |
| 1990 | 28 | 42,42% |
| 1982 | 31 | 44,29% |

6.2. L'emploi

En 2007, on comptait 55 emplois offerts sur la commune, occupés à 27% par des actifs habitant Raray tandis qu'en 1999, les 57 emplois offerts sur la commune étaient occupés à 35% par des habitants de Raray, puis par des habitants de la communauté de communes du Pays d'Oise et d'Halatte pour plus de 10% et de l'Agglomération de la Région de Compiègne pour moins de 9%. Les emplois de Raray profitent de moins en moins à ses habitants.

En 2007, seul 50% des actifs ayant un emploi habitant Raray travaillent dans le département. La région parisienne qui comptait plus de 26% des sorties d'actifs en 1999 attire toujours en 2007 avec près de 32% des actifs ayant un emploi. Le second pôle d'emplois en 1999 était la ville de Senlis. C'est toujours le cas en 2007 avec plus de 22% des actifs soit plus que la commune qui totalise 16,67% des actifs.

Sur l'année 2007, la ville de Creil devient le troisième pôle d'emploi des actifs du village au même niveau que Raray.

Les déplacements pour l'emploi sont donc importants et majoritairement orientés vers le sud, en direction de la région parisienne. Au niveau local, Senlis reste attractive pour l'emploi. Les déplacements locaux restent variés.

STATUT ET CONDITIONS D'EMPLOI DES 15 ANS OU PLUS SELON LE SEXE EN 2007

| | Hommes | % | Femmes | % |
|---|-----------|--------------|-----------|--------------|
| Ensemble | 41 | 100,0 | 32 | 100,0 |
| Salariés | 32 | 78,0 | 29 | 90,6 |
| Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée | 29 | 70,7 | 25 | 78,1 |
| Contrats à durée déterminée | 2 | 4,9 | 4 | 12,5 |
| Intérim | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Emplois aidés | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Apprentissage - Stage | 1 | 2,4 | 0 | 0,0 |
| Non salariés | 9 | 22,0 | 3 | 9,4 |
| Indépendants | 4 | 9,8 | 1 | 3,1 |
| Employeurs | 4 | 9,8 | 2 | 6,3 |
| Aides familiaux | 1 | 2,4 | 0 | 0,0 |

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS DE 15 ANS OU PLUS AYANT UN EMPLOI QUI RESIDENT DANS LA ZONE

| | 2007 | % | 1999 | % |
|---|-----------|--------------|-----------|--------------|
| Ensemble | 72 | 100,0 | 69 | 100,0 |
| Travaillent : | | | | |
| dans la commune de résidence | 15 | 20,5 | 20 | 29,0 |
| dans une commune autre que la commune de résidence | 57 | 79,5 | 49 | 71,0 |
| située dans le département de résidence | 36 | 49,3 | 27 | 39,1 |
| située dans un autre département de la région de résidence | 0 | 0,0 | 1 | 1,4 |
| située dans une autre région en France métropolitaine | 22 | 30,1 | 20 | 29,0 |
| située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger) | 0 | 0,0 | 1 | 1,4 |

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

| Lieu de travail | SORTIE DES ACTIFS EN 1999 | | En 2007 | |
|-------------------|---------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|
| | Nombre d'actifs | % sur total des actifs | Nombre d'actifs | % sur total des actifs |
| Raray | 20 | 28,99% | 12 | 16,67% |
| Région parisienne | 18 | 26,09% | 23 | 31,94% |
| dont Roissy | 6 | 8,70% | 0 | 0,00% |
| Senlis | 6 | 8,70% | 16 | 22,22% |
| CCPOH | 3 | 4,35% | 0 | 0,00% |
| CCL | 3 | 4,35% | 4 | 5,56% |
| Compiègne | 2 | 2,90% | 0 | 0,00% |
| Creil | 0 | 0,00% | 12 | 16,67% |

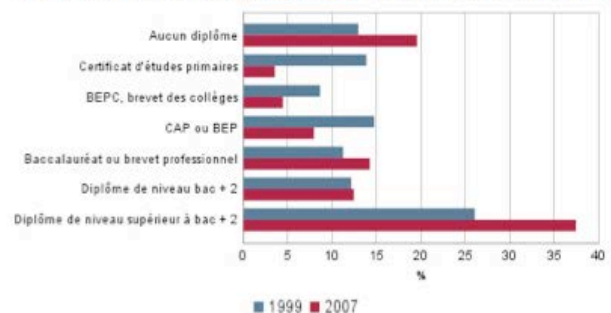
| Lieu de travail | ENTREE DES ACTIFS EN 1999 | |
|-------------------|---------------------------|------------------------|
| | Nombre d'actifs | % sur total des actifs |
| Raray | 20 | 35,09% |
| CCPOH | 6 | 10,53% |
| ARC | 5 | 8,77% |
| CC3F | 4 | 7,02% |
| CCPV | 4 | 7,02% |
| CCBA | 4 | 7,02% |
| Région parisienne | 2 | 3,51% |

DIPLÔME LE PLUS ÉLEVÉ DE LA POPULATION NON SCOLARISÉE DE 15 ANS OU PLUS SELON LE SEXE EN 2007

| | Ensemble | Hommes | Femmes |
|--|------------|-----------|-----------|
| Population non scolarisée de 15 ans ou plus | 111 | 57 | 53 |
| Part des titulaires en % | | | |
| - d'aucun diplôme | 19,6 | 20,7 | 18,5 |
| - du certificat d'études primaires | 3,6 | 3,4 | 3,7 |
| - du BEPC, brevet des collèges | 4,5 | 3,4 | 5,6 |
| - d'un CAP ou d'un BEP | 8,0 | 12,1 | 3,7 |
| - d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel | 14,3 | 12,1 | 16,7 |
| - d'un diplôme de niveau bac + 2 | 12,5 | 5,2 | 20,4 |
| - d'un diplôme de niveau supérieur à bac + 2 | 37,5 | 43,1 | 31,5 |

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

DIPLÔME LE PLUS ÉLEVÉ DE LA POPULATION NON SCOLARISÉE DE 15 ANS OU PLUS



6.3. Le potentiel économique

6.3.1. Activité industrielle et artisanale

On identifie une entreprise "Systems methods developments" sis 5 rue Manoir et l'Orangerie sise au 6 rue Nicolas de Lancy. Un artisan menuisier ébéniste projette de s'installer au 6 rue N.de Lancy dans une partie des locaux de la ferme du château qui n'accueille plus aujourd'hui d'activité agricole.

6.3.2. Activité commerciale et de services

Le château de Raray associé au golf qui le ceinture est aménagé en hôtel et compte 10 chambres. Est en projet sa franchise "châteauform", c'est à dire un lieu exclusivement dédié à l'organisation de séminaires et réunions d'entreprises. Pour ce faire, 40 chambres supplémentaires seraient aménagées dans les communs qui accueillent déjà un lieu de restauration.

Le golf occupe une part importante du territoire communal. Il s'inscrit entre le Bois Patin à l'ouest et le secteur urbanisé de la commune au sud-est. Il limite tout développement de la commune à l'ouest et au sud de la rue de la Solette.

On ne compte pas de commerce de proximité sur Raray. Les habitants se rendent à Villeneuve sur Verberie au nord ou à Rully au sud pour les services de proximité ou encore Verberie à 5 km ou Senlis.

Pour l'ensemble de ces activités, il s'agira d'étudier les conditions de leur fonctionnement ou développement sur place, ou tout au moins sur la commune, ce qui renvoie à la question de la réglementation d'urbanisme à prévoir en conséquence.

6.3.3. Activité agricole

En 2010, on compte 3 exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune (une autre exploitation agricole qui exploite des terres sur la commune a son siège à Villeneuve-sur-Verberie), pratiquant la grande culture dont une sur le hameau de la Borde. Elles étaient 4 selon le recensement agricole de 2000. Aucune ne pratique l'élevage. Un ancien corps de ferme se situe également dans le village (rue du Manoir). D'après le recensement agricole de 2000, la surface agricole utilisée communale était de 598 ha en 2000, soit près de 90% du territoire de Raray. L'ensemble de la surface agricole utilisée des exploitations de la commune est voué à des terres labourables dont 57% de céréales, 11% de maïs et 17% de betteraves. Près de 30% des entreprises ayant leur siège sur la commune au 31 décembre 2008, sont agricoles. On compte à cette même date 6 salariés agricoles.

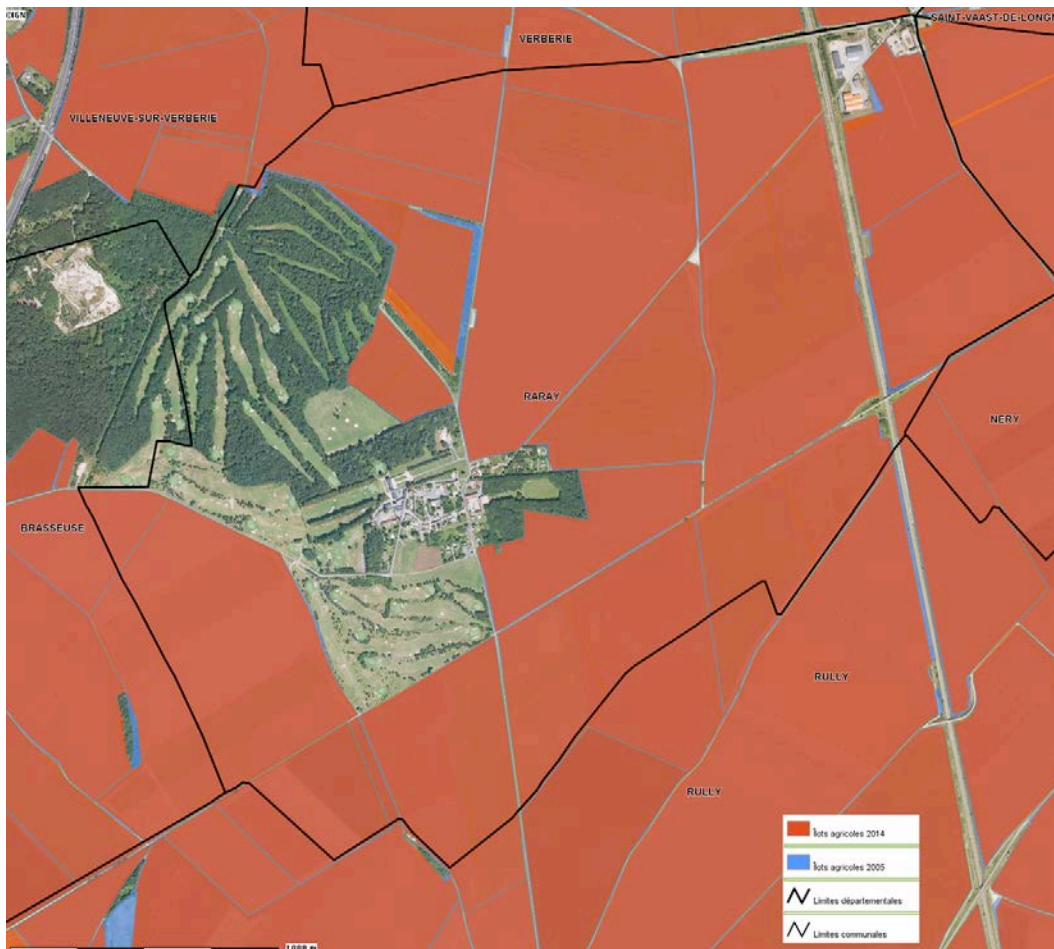
Raray fait partie de la région agricole du Valois Multien où le prix des terres agricoles, derrière le plateau picard, est particulièrement important. La valeur agronomique des terres agricoles est particulièrement importante sur l'ensemble du territoire communal de Raray. On note une aptitude physique entre 80 et 90 sur 100 sur la majeure partie du territoire sauf au niveau des boisements nord-est où l'aptitude est entre 60 et 70 sur 100. Sur les 10 dernières années, la réduction des espaces agricoles correspond à des bandes de plantations réalisées en compensation des aménagements golfs réalisés dans le bois de Raray (environ 4 ha en 2004) et 1 ha environ (en 2004) correspondant aux nouveaux bâtiments agricoles construits à l'ouest de la Borde. Il n'y a eu aucune consommation d'espaces agricoles pour des aménagements à caractère urbain sur les 10 dernières années, en signalant par ailleurs que l'ancien terrain de football (au sud de la trame urbaine) est depuis 2015 utilisé à des fins agricoles (terres de cultures).

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

Aujourd'hui, les exploitations agricoles de la commune prévoient de regrouper leurs bâtiments d'activités sur un seul site à l'ouest du hameau de la Borde dans la continuité des bâtiments les plus récents réalisés. Ce projet pose la question du devenir des constructions agricoles des corps de ferme actuels présentant un réel intérêt patrimonial.

L'étude urbaine dresse un bilan du patrimoine agricole participant à la trame urbaine du village en précisant qu' "Aujourd'hui, l'activité agricole dans le village est en cours de délocalisation au hameau de la Borde. Le bâti agricole (...) pourrait peu à peu se dégrader faute d'entretien suffisant et à terme finir par disparaître, si aucune utilisation forte ne venait les réinvestir. Les bâtiments agricoles représentent près de 20% des emprises du bâti du village. Leur désaffectation mettrait en péril la cohérence de la trame bâtie, et une part importante du patrimoine architectural et culturel du village." Est donc posée la question du devenir du bâti agricole des corps de ferme situés dans le village.

Le parc a récemment réalisé une plaquette sur les corps de ferme remarquables dans laquelle la ferme à l'est du secteur aggloméré de Raray est recensée.



Exploitation agricole en activité ferme de la Borde sur le hameau.



Ancien bâtiment agricole, à l'angle de la rue du Manoir et du chemin d'Huleux.

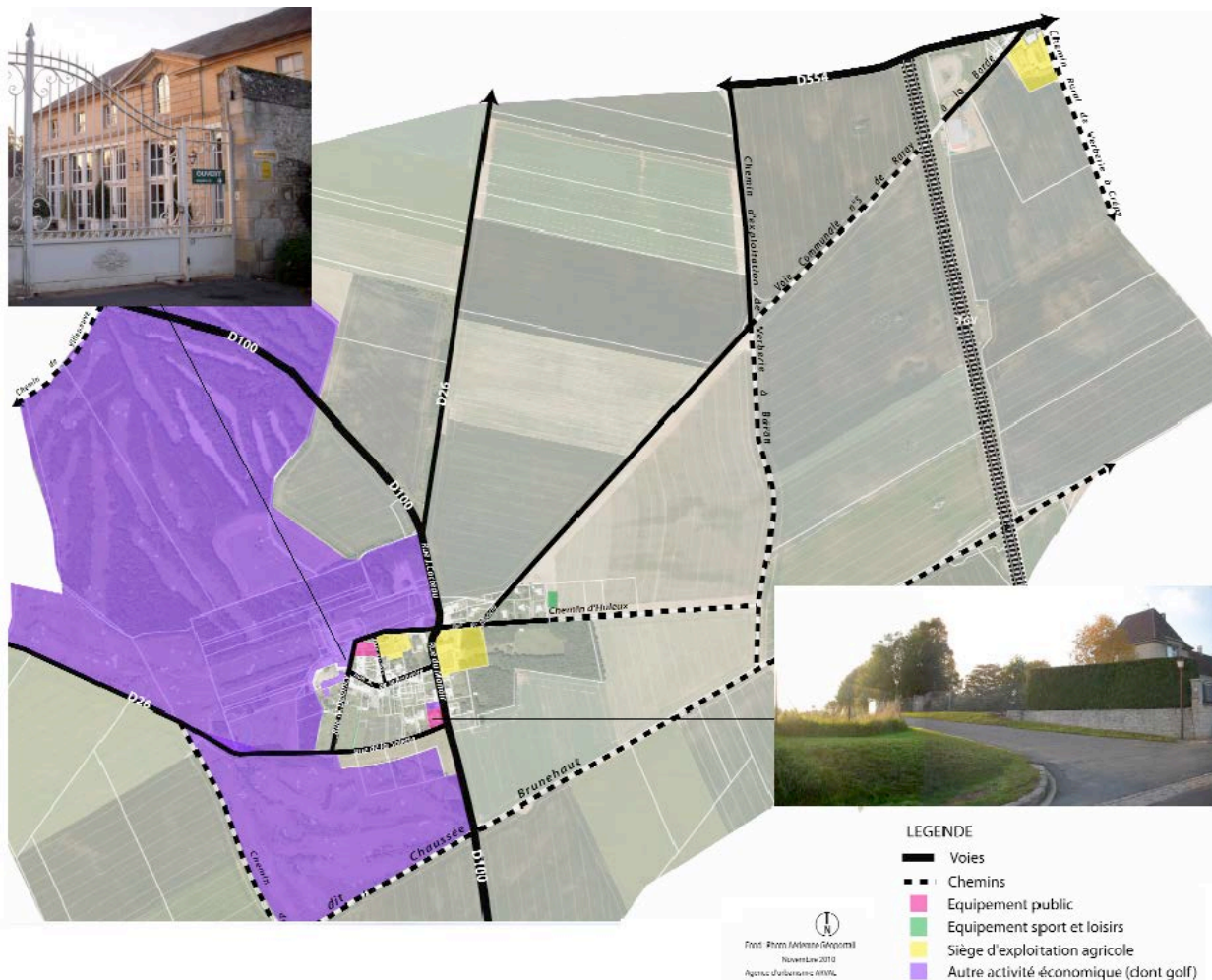
7- ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Le village n'est doté que des équipements publics de première nécessité : mairie-école, église, cimetière et terrain de sport extérieur.

Les trois édifices majeurs (mairie, église et château) sont regroupés au niveau du coude de la rue N. de Lancy au nord ouest du secteur aggloméré du village. Un terrain de sport situé plus au sud permettait la pratique du football. Il n'existe plus depuis 2015. Un terrain de basket est aménagé au niveau de l'école qui représente une polarité à l'opposé de la précédente en limite sud-est du secteur urbanisé. Les liens doux et sécuriser entre ces différents pôles et les secteurs urbanisés de la commune sont à conserver et à renforcer.

A noter que les équipements sportifs et de loisirs doivent rester largement accessibles tout en évitant de générer des nuisances pour les logements situés aux alentours.

L'école accueillait jusqu'à la fin de l'année scolaire 2011-2012, 26 élèves de CM1/ CM2 en regroupement pédagogique avec les communes de Villeneuve sur Verberie (cantine et accueil périscolaire) et Brasseuse. Depuis la rentrée 2012, les enfants de Raray sont accueillis à l'école de Rully. Un service de transport scolaire permet d'acheminer les enfants des villages du regroupement vers les différentes classes.



8- BILAN ET ENJEUX (À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE ET DU SECTEUR AGGLOMÉRÉ)

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

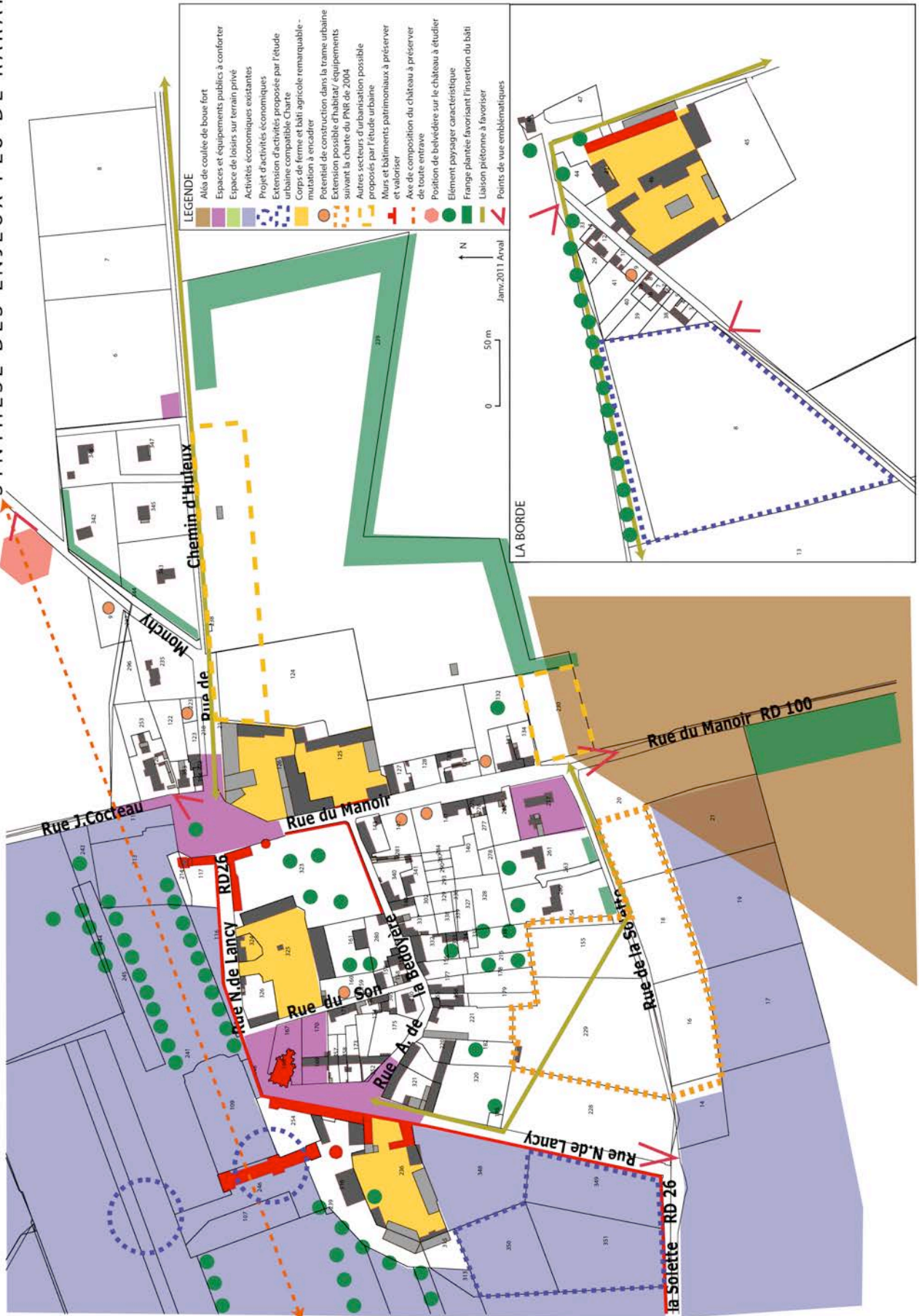
Raray est un village situé à l'est du département de l'Oise, sur le plateau du Valois. Avec les villes de Compiègne, de Senlis et de Crépy-en-Valois toutes situées dans un rayon de 30 km, le village profite d'une situation privilégiée et attractive, d'autant plus qu'il se situe en limite nord de l'aire d'influence de la région parisienne. Connue pour son château dont le parc abrite un golf, et jouissant d'un patrimoine architectural ancien, la commune attire de nombreux touristes. Cependant, les objectifs du POS approuvés en 1994 n'ayant pas été atteints en termes d'habitat et les terrains destinés à l'urbanisation n'ayant pas été consommés, il était nécessaire de s'interroger sur la confirmation ou non des secteurs destinés à l'urbanisation et de déterminer de nouveaux objectifs démographiques. C'est dans ce but que la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme a été lancée.

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

Les enjeux ainsi définis sont les suivants :

- Déterminer un rythme de croissance maîtrisé de la population compatible avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants au regard des atouts de la commune pour les ménages cherchant un logement proche de Senlis afin d'équilibrer la répartition des tranches d'âges.
- Diversifier l'offre de logements afin qu'elle réponde d'avantage à la demande des populations qui composent la commune (38% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes), notamment les jeunes en décohabitation ou en première accession.
- Envisager l'évolution de l'équipement scolaire à l'échelle du regroupement au regard des orientations académiques et laisser de plus grandes possibilités d'évolutions au site sportif afin de confirmer son statut de polarité à l'échelle du village.
- Préserver et mettre en valeur les monuments historiques du village et valoriser le patrimoine bâti ancien afin de confirmer les atouts de la commune.
- Envisager la reconquête de la D100 qui traverse la commune pour en faire un « espace-rue », ce qui permettrait de mieux marquer les nœuds du maillage viaire du village et de développer le réseau viaire selon l'axe est-ouest.
- Améliorer les cheminements doux à l'intérieur et à l'extérieur du secteur urbanisé afin de contribuer à la qualité du cadre de vie et à la valorisation touristique du village. L'intérêt et la faisabilité d'une boucle de promenade vers la chaussée Brunehaut jusqu'au hameau avec retour sur le village sont à étudier.
- Réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable cherchant à respecter les particularités locales et la qualité des lieux.
- Tenir compte des sensibilités environnementales qui caractérisent le territoire communal, et plus particulièrement le bois du Haut Montel au nord du secteur urbanisé, classé en ZNIEFF.

SYNTHESE DES ENJEUX PLU DE RARAY



Le potentiel de logements dans la trame urbaine déjà constituée du village, est estimée à une vingtaine par remplissage des dents creuses (7 identifiées à pondérer compte tenu de la rétention foncière observée sur le village), de transformation des résidences secondaires et logements vacants en résidences principales (6 recensés en 2013, soit 8% du parc de logements), par mutation et division des grands bâtiments en particulier des anciens corps de ferme (une douzaine de logements possibles après pondération).

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

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

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

CHAPITRE 2

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Raray définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 (devenu article L101-2 du code en vigueur au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Le diagnostic développé dans le chapitre précédent constitue la base sur laquelle les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été abordées.

Raray est de plus située dans le périmètre du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France qui, au moment de l'élaboration du PLU était doté d'une charte. Celle-ci n'est plus applicable depuis le début de l'année 2016, tout en signalant qu'une nouvelle charte est en cours de validation, avec laquelle les documents d'urbanisme locaux devront être compatible. Le projet communal traduit au PLU de Raray ne remet pas en cause le contenu de la charte initiale du PNR (2004-2016) et intègre donc autant que possible le contenu connu à ce jour de la future charte du PNR.

1- LE DOCUMENT SOUMIS À CONCERTATION

1.1. Le contenu du document

VOIR VOLET N°2 DU DOSSIER P.L.U.

1.2. Organisation de la concertation

Dès sa réception en mairie en novembre 2009, le Porter à connaissance a été tenu à disposition des habitants. A partir de mars 2011, le rapport de diagnostic et les enjeux d'aménagement et de développement de Raray a lui aussi été mis à disposition des habitants. Le PADD a été présenté et a fait l'objet d'un débat au conseil municipal lors de sa séance 11 juin 2011. Il a ensuite été soumis à concertation du public. Cette concertation a eu lieu pendant toute la durée des études. Elle a permis à la municipalité d'informer la population sur le projet et a permis aux habitants de faire des propositions, des suggestions, des observations. Un registre a été ouvert à cet effet jusqu'à l'arrêt du projet de PLU.

En Juillet 2011, un document "4 pages" couleur présentant les principaux éléments de diagnostic et un tableau des enjeux soulevés et des orientations d'aménagement proposés, accompagné d'un schéma d'aménagement, a été diffusé à tous les foyers de la commune. Le 10 septembre 2011, une réunion publique sur le P.A.D.D. s'est tenue à la mairie. Les membres du conseil municipal assisté du bureau d'études ont répondu aux questions posées.

Une réunion du groupe de travail sur l'élaboration du P.L.U s'est tenue afin de dresser un premier bilan de la concertation. Les quelques remarques inscrites sur le registre ne remettaient pas en cause le P.A.D.D. proposé. Une délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation a été prise au moment de l'arrêt du projet de PLU.

Dans le cadre de la révision n°1 suivant une procédure simplifiée, une réunion publique a été organisée le 27 mai 2016. Une vingtaine de personnes était présente et a pu s'exprimer sur le projet présenté.

2- LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune reposent sur une approche quantitative (rythme de développement souhaité) et sur des options qualitatives visant à améliorer le fonctionnement du bourg, à favoriser la diversité des fonctions urbaines, à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, à mettre en valeur la qualité du cadre de vie, et à préserver la diversité des paysages tout en tenant compte des risques naturels majeurs.

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

- Accueillir de nouveaux habitants à un rythme maîtrisé et dans un souci de répondre aux besoins identifiés, notamment pour les ménages en première accession. Pour cela, projeter des opérations d'aménagement de qualité, basée sur une bonne insertion urbaine et paysagère, tout en fixant un échéancier permettant une intégration progressive des nouveaux habitants.
- Retenir un scénario de croissance annuel moyen rendant possible l'accueil de 40 à 50 habitants, soit en moyenne l'équivalent de 2 ménages par an. Permettre la réalisation d'environ 30 logements en portant un effort de construction vers la réalisation de logements de taille moyenne et en tenant compte des possibilités d'aménagement de logements au sein des tissus bâtis existants.
- Limiter la circulation de transit entre le village et la Borde et réfléchir à un aménagement progressif d'un axe fort pour les piétons et cycles dans la traversée est-ouest du village, participant à redonner du lien à la trame urbaine. Réaliser un bouclage des cheminements entre le hameau et le village, ils constitueront autant de lieux de promenade contribuant à la qualité du cadre de vie.
- Inscrire les secteurs à fortes sensibilités environnementales et paysagères en zone naturelle et maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement.
- Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs et qui méritent d'être préservés dans la mesure où ils participent pleinement à la qualité remarquable de l'architecture de la commune.
- Réfléchir à une restructuration et à une optimisation des trois principaux espaces publics de la commune dans leur fonctionnement et dans leur traitement urbain ou paysager (ancienne place devant le manoir, abords du pôle mairie/église, abords de l'école).
- Confirmer la possibilité de développer l'activité golfique et permettre sa diversification vers des activités complémentaires sur le site du château tout en encourageant les activités existantes et futures et se développer ou à s'implanter sur la commune.

2.1. L'approche quantitative

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

La population de Raray a baissé sur les quarante dernières années en passant de 176 à 150 habitants, notamment en raison d'un solde migratoire largement négatif, alors que la population cantonale ou départementale a augmenté dans le même temps. Il convient de se positionner dans ce contexte de croissance, connaissant un ralentissement sur la période récente à l'échelle cantonale et départementale, en proposant des projets adaptés aux besoins et en tenant compte des caractéristiques de la commune.

La population de Raray se caractérise par un vieillissement notable sur les 25 dernières années, même si sur la période récente (1999- 2007), la part des moins de 40 ans a progressé de 5 points. La part significative des 60 ans et plus (1 habitant sur 4) pose question quant à la stratégie résidentielle qu'adopteront ces habitants à l'horizon 2025. En outre, il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps au lieu d'une opération sur une période courte (effet "lotissement") impactant directement les besoins en équipements. Se pose donc, à l'horizon 2025, la question d'un meilleur équilibre des tranches d'âge, notamment en agissant sur l'offre en logements.

Le projet communal cherche à déterminer un rythme de croissance pour les 15 ans à venir compatible avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants au regard des atouts de la commune qui la rendent attractive pour les ménages à la recherche d'un logement proche de Senlis et des pôles d'emplois franciliens, compatible avec la volonté de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge, tout en tenant compte des tendances en cours et des besoins actuels et futurs sur le secteur.

Les objectifs du POS approuvé en 1994 n'ont pas été atteints en termes d'habitat, d'autant qu'aucun des secteurs proposés à l'urbanisation n'a été consommé. Le stock de logements vacants et de résidences secondaires, dont le volume est constant depuis plusieurs dizaines d'années, n'offre guère de possibilités de résidences principales. En revanche, le regroupement en cours des activités agricoles rend possible la création de logements dans les bâtiments libérés situés au sein de la trame urbaine déjà constituée. Il convient de s'interroger sur la confirmation ou non des secteurs d'urbanisation future identifiés au POS, sur la délimitation de nouveaux secteurs, et sur la densité du bâti envisagée.

Suivant le scénario envisagé de croissance de la population, il convient de le traduire en termes de logements à réaliser en tenant compte du potentiel dans le bâti déjà existant (réoccupation, transformation, division), de la configuration de la trame urbaine faisant que quelques terrains sont encore urbanisables, et de l'intérêt à ne pas déséquilibrer le fonctionnement urbain de la commune.

Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements (2 logements sur 3 ont 4 pièces et plus) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes (38% des ménages), notamment pour les jeunes en décohabitation ou en première accession désirant rester sur la commune. L'offre locative, exclusivement privée, est importante mais pas toujours adaptée aux besoins et peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements. Il convient donc de s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées.

Sur la période 1999 - 2007, le nombre de résidences principales (63) n'a pas augmenté alors que la population totale a augmenté de 6 habitants. De 1999 à 2007, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,28 à 2,38 indiquant un resserrement (hausse du nombre de personnes) alors que la tendance nationale est au desserrement (baisse du nombre de personnes par ménage par décohabitation, hausse du nombre de ménage mono-parental, etc.). Aussi, l'augmentation du nombre d'habitants s'est faite sans augmentation des logements. Se basant sur une taille moyenne des ménages (2,20) d'ici 2025, le desserrement entre 2009 et 2025 est estimé à 5 logements.

Les derniers chiffres INSEE disponibles précisent que la population communale compte 157 habitants en 2013 et 68 résidences principales, soit un rythme d'évolution par rapport à 2009 (données sur lesquelles ont été effectuées les projections à l'horizon 2025) conforme au scénario retenu au PLU approuvé en mai 2013.

Plusieurs simulations d'évolution du parc de logements (et donc d'évolution engendrée de la population) ont été étudiées en se basant sur des évolutions passées constatées ou sur le potentiel de réalisation de logements sur la commune au regard de la trame urbaine et des mutations de bâtiments. L'objectif visé est de retenir un scénario d'évolution du village réaliste au regard du contexte local et des souhaits de la municipalité.

Scénario 1 basé sur une croissance identique au rythme récent (taux de variation annuel moyen entre 1999 et 2009 : 0,75%)

| 1999 | taux d'évol. annuel moyen 99/09 | 2009 | 2009 | taux d'évol. annuel moyen 09/15 | 2015 | taux d'évol. annuel moyen 09/20 | 2020 | taux d'évol. annuel moyen 09/25 | 2025 |
|------|---------------------------------|------|------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|
| 144 | 0,74% | 155 | 155 | 0,74% | 162 | 0,73% | 168 | 0,76% | 175 |

Soit + 20 habitants d'ici 2025 ce qui équivaut à 12 habitants en moyenne par an, soit un peu moins de 5 ménages par an.

Scénario logements sur la base du scénario de population envisagé

| 1999 | taux d'évol. annuel moyen 99/09 | 2009 | 2009 | taux d'évol. annuel moyen 09/15 | 2015 | taux d'évol. annuel moyen 09/20 | 2020 | taux d'évol. annuel moyen 09/25 | 2025 |
|------|---------------------------------|------|------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|
| 63 | 0,00% | 63 | 63 | 1,14% | 69 | 1,25% | 74 | 1,26% | 79 |

Soit + 16 logements ce qui équivaut à 1 logement en moyenne par an.

D'ici 2025, il faudrait réaliser 16 nouveaux logements, soit un 1 logement par an (contre aucun logement en moyenne par an entre 1999 et 2009) pour répondre au phénomène de desserrement et accueillir les nouveaux ménages permettant d'atteindre les 175 habitants du scénario proposé.

Pour maintenir une part de 50% du parc de logements en locatif d'ici 2025, il conviendrait de compter 39 logements de ce type contre 33 en 2007, soit 6 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 33 logements locatifs recensés en 2007 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2025. Le taux d'effort est de 37% des logements à réaliser.

En tenant compte d'un potentiel estimé à 10 logements (transformation de résidences secondaires et logements vacants, dents creuses) et d'un potentiel d'au moins 12 logements sur les 4 anciens corps de ferme en mutation, ce scénario de croissance nécessite donc aucun besoin en terrains à rendre urbanisable. Au regard du secteur NAa délimité au POS (rue de la Solette) ou du secteur NAb (à l'est du chemin de Huleux), l'un de ceux-ci pourrait être conservé en zone 2AU au PLU, à savoir zone aménageable après modification du PLU qui serait mise en oeuvre dans l'hypothèse où la vingtaine de logements estimés dans la trame urbaine déjà constituée ne se réalisait pas ou peu sur la première partie d'application du PLU (horizon 2016).

Scénario 2 basé sur une croissance résultant de la consommation des disponibilités foncières recensées (y compris zone NAa du POS) : 2,33%

| 1999 | taux d'évol. annuel moyen 99/09 | 2009 | 2009 | taux d'évol. annuel moyen 09/15 | 2015 | taux d'évol. annuel moyen 09/20 | 2020 | taux d'évol. annuel moyen 09/25 | 2025 |
|------|---------------------------------|------|------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|
| 144 | 0,74% | 155 | 155 | 2,33% | 178 | 2,34% | 200 | 2,33% | 224 |

Soit + 69 habitants, ce qui équivaut à un peu plus de 4 habitants en moyenne par an, soit 2 ménages par an.

Scénario logements sur la base du scénario de population envisagé

| 1999 | taux d'évol. annuel moyen 99/09 | 2007 | 2009 | taux d'évol. annuel moyen 09/15 | 2015 | taux d'évol. annuel moyen 09/20 | 2020 | taux d'évol. annuel moyen 09/25 | 2025 |
|------|---------------------------------|------|------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|
| 63 | 0,00% | 63 | 63 | 33,14% | 622 | 20,21% | 690 | 2,71% | 102 |

Soit + 39 logements, ce qui équivaut à 5 logements en moyenne tous les 2 ans.

Dans l'hypothèse où le potentiel de 22 logements dans la trame urbaine déjà constituée et des 17 logements envisagés sur le secteur NAa (rue de la Solette) se réalisent, le gain d'habitants serait de 69 à l'horizon 2025, soit un taux de variation annuel moyen de 2,33% qui n'a pas été observé sur la commune, le canton ou le département sur les cinquante dernières années. S'il convenait d'ajouter le secteur NAb, le taux de variation annuel moyen pourrait atteindre 3% (soit plus de 250 habitants).

Pour maintenir une part de 50% du parc de logements en locatif d'ici 2025, il conviendrait de compter 51 logements de ce type contre 33 en 2007, soit 18 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 33 logements locatifs recensés en 2007 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2025. Le taux d'effort est de 46% des logements à réaliser. Avec une part de logement locatif à 33% du parc, il faudrait en compter 34, soit 1 de plus que ceux recensés en 2007.

Ce scénario traduit une consommation des disponibilités foncières identifiées. Pour la zone NAa du POS, la densité moyenne à l'hectare serait de 6,5 logements suivant l'opération proposée au POS alors que la densité moyenne actuelle du bâti sur la commune (y compris les emprises des corps de ferme en zone urbaine) est de 5 logements à l'hectare. Dans l'hypothèse où le potentiel de 22 logements estimés dans la trame urbaine déjà constituée ne se réalisait pas ou que partiellement, il pourrait être utile de délimiter une zone complémentaire de 1 à 2 ha venant en compensation, mais dont l'aménagement serait gelé jusqu'à modification du PLU ou encore d'augmenter la densité du bâti sur la zone NAa. La zone 1NAb offre une superficie de 1,5 ha ; une autre zone pourrait également être délimitée.

Scénario 3 misant sur une croissance identique à celle observée entre 1975 et 1982 (taux de variation annuel moyen entre 1999 et 2009 : 1,50%)

| 1975 | taux d'évol. annuel moyen 75/82 | 1982 | 2009 | taux d'évol. annuel moyen 09/15 | 2015 | taux d'évol. annuel moyen 09/20 | 2020 | taux d'évol. annuel moyen 09/25 | 2025 |
|------|---------------------------------|------|------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|
| 144 | 1,52% | 160 | 155 | 1,55% | 170 | 1,52% | 183 | 1,51% | 197 |

Soit + 42 habitants, ce qui équivaut à 5 habitants en moyenne tous les 2 ans, un peu plus de 1 ménage par an.

| | | | | | | | | | |
|------|---------------------------------|------|------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|
| 1975 | taux d'évol. annuel moyen 75/82 | 1982 | 2009 | taux d'évol. annuel moyen 09/15 | 2015 | taux d'évol. annuel moyen 09/20 | 2020 | taux d'évol. annuel moyen 09/25 | 2025 |
| 39 | 3,61% | 50 | 63 | 2,25% | 72 | 2,20% | 80 | 2,25% | 90 |

Scénario logements sur la base du scénario de population envisagé

Soit + 27 logements, ce qui équivaut à un peu moins de 2 logements en moyenne par an.

D'ici 2025, il faudrait donc réaliser 27 nouveaux logements, soit un peu moins de 2 logements par an (contre aucun logement en moyenne par an entre 1999 et 2009) pour répondre au phénomène de denserment et accueillir les nouveaux ménages permettant d'atteindre les 197 habitants du scénario proposé.

Pour maintenir une part de 50% du parc de logements en locatif d'ici 2025, il conviendrait de compter 45 logements de ce type contre 33 en 2007, soit 12 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 33 logements locatifs recensés en 2007 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2025. Le taux d'effort est de 44% des logements à réaliser. Avec un nombre de logements locatifs restant à 33, l'offre locative représenterait 36% du parc de résidences principales.

En tenant compte du potentiel estimé de 10 logements (transformation de résidences secondaires et logements vacants, dents creuses) et d'un potentiel d'au moins 12 logements sur les 4 anciens corps de ferme en mutation, ce scénario de croissance nécessite donc un besoin de $27 - (10 + 12) = 5$ logements nouveaux. Sur la base d'une densité moyenne de 7 logements à l'hectare, il conviendrait d'urbaniser un peu moins d'1 ha pour atteindre l'objectif visé. Le POS actuel offre encore la possibilité d'aménager 2,6 ha (zone NAa La Solette) dont une partie seulement pourrait être ouverte à l'urbanisation (au regard des réseaux, il conviendrait d'aménager en priorité la partie desservie depuis la rue du Manoir). Les 1,9 ha restants sur cette zone pourraient être proposés en compensation d'une faible réalisation constatée des logements estimés dans la trame urbaine déjà constituée ; l'aménagement de ces 1,9 ha serait gelé jusqu'à modification du PLU. En revanche, le secteur NAb ne serait plus utile.

C'est ce dernier scénario qui est retenu. En effet, l'évolution constatée sur la période 1975-1982 aurait pu se poursuivre dans les années suivantes compte tenu de la forte attractivité du secteur pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle. Pour autant, dans un premier temps (années 1980-1990), en l'absence de documents d'urbanisme à Raray, aucune opération d'ensemble ne s'est réalisée sur la commune et le nombre de résidences principales a faiblement augmenté. La mise en place d'un POS au milieu des années 1990 a permis de définir un cadre dans lequel le développement du village était programmé. Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation du secteur NAa n'a pu se concrétiser ces dernières années, suite à des difficultés foncières et juridiques.

Le rythme de développement retenu au PLU vise donc à profiter de l'attractivité des communes du plateau du Valois pour relancer la croissance démographique de Raray, après une période de 25 ans où le nombre d'habitants a eu tendance à diminuer. Cette hypothèse de croissance est d'autant plus réaliste qu'elle reposera d'une part sur la probable mutation de toute ou partie des bâtiments des exploitations agricoles libérés de leur usage agricole suite au regroupement de cette activité sur un seul site à l'ouest du hameau de la Borde, d'autre part sur la confirmation de l'aménagement possible de la partie est (celle au plus près du tissu bâti déjà constitué) de l'ancien secteur NAa du POS, sur une emprise d'un peu moins d'un hectare environ ce qui permet d'envisager une opération à l'importance adaptée à la taille du village.

Ainsi, entre un tiers et la moitié des besoins en logements envisagés pourrait être réalisé sur la zone 1AUh délimitée au PLU, le reste étant réalisé au sein des tissus urbains déjà constitué.

Le projet communal se veut économe en consommation d'espaces agricoles ou naturels en privilégiant le remplissage des espaces libres dans la trame urbaine constituée et la mutation des bâtiments libres d'usage, ainsi qu'en jouant sur la densité du bâti sur le secteur à urbaniser où elle pourrait atteindre au moins 12 à 15 logements à l'hectare.

Il est néanmoins délimité un autre secteur venant en continuité du premier en zone 2AU au PLU. Il correspond à l'autre partie de l'ancien secteur NAa du POS sur environ 1,5 ha. Il permet d'identifier dès à présent un principe d'extension future (à confirmer d'ici 2025 ou après) en lien avec la zone 1AUh dans un souci de cohérence globale de l'aménagement à envisager. D'ailleurs, l'orientation d'aménagement définit en pièce 3 du dossier PLU porte sur l'ensemble de l'emprise. Dans le cadre de ce PLU, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne pourrait être envisagée que pour compenser le fait que les possibilités de réalisation de logements identifiées dans la trame urbaine déjà constituée ne seraient finalement pas réalisées. Les bilans d'application du PLU, en matière d'habitat, effectués tous les 3 ans, permettront d'envisager ou non cette éventualité.

Il convient de préciser que cette zone 2AU en continuité de la zone 1AU délimitée fait partie du méristème identifié dans la charte du PNR de 2004 et confirmé dans l'étude urbaine en tant que secteur préférentiel pour accueillir l'extension urbaine du village.

Le secteur NAb du POS n'est plus repris au PLU, ce qui permet de rendre compatible le document d'urbanisme communal avec la charte du PNR Oise - Pays de France et les orientations de l'étude urbaine qui ne prévoient pas un développement de l'habitat dans cette partie du village. Cependant, il est utile de rappeler que ces terrains appartiennent à la commune et offre donc une possibilité de valorisation d'un bien public et aussi une mobilisation foncière rapide. En conséquence, le projet communal maintient un principe d'urbanisation possible (après une révision simplifiée du PLU) qu'il conviendra aux élus de faire valider dans le cadre de la révision en cours de la charte du PNR.

2.1.2. Les réseaux divers et la défense incendie

Les réseaux d'eau et d'électricité répondent correctement aux besoins actuels. Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements pourront être nécessaires, en particulier au sud-ouest du village.

En effet, le développement urbain envisagé est compatible avec la capacité d'alimentation en eau potable depuis le nouveau captage mis en service sur le syndicat de Fleurines, Villers-Saint-Frambourg, Ognon, Brasseuse et Villeneuve-sur-Verberie, puis le réseau utilisé pour desservir le village. La zone 1AU pourra facilement être desservie par la canalisation de Ø60 mm depuis la rue du Manoir. La desserte de la zone 2AU pourra se faire dans le prolongement de la desserte de la zone 1AU avec un éventuel maillage jusqu'à la canalisation de Ø60 mm le long de la rue Nicolas de Lancy, afin de faciliter le débit au sein de ce nouveau quartier. Toutefois, la réglementation d'urbanisme définit rend possible la participation du ou des aménageur(s) au renforcement du réseau d'eau sur la commune qui pourrait résulter de la réalisation des opérations envisagées.

En ce qui concerne l'assainissement, l'ensemble du village et du hameau repose actuellement sur un assainissement non collectif. L'étude du zonage d'assainissement a été faite et conclue au choix du non collectif. Ce dispositif peut néanmoins est soumis à des contraintes en particulier sur les terrains présentant une nature de sols peu compatible avec la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. Ce qui ne semble pas être le cas sur les zones AU, proposées au projet communal. Il a été créé un Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) qui prévoit de recenser à la parcelle les dispositifs actuels dans les années à venir.

Au sujet des eaux de ruissellement, il convient d'éviter leur rejet systématique sur l'espace public et d'imposer une gestion de ces eaux sur la parcelle en cas de nouvelle construction. De même, il est préférable de limiter l'imperméabilisation des sols sur le nouveau secteur aménagé afin de limiter les rejets systématiques vers l'aval. En conséquence, les aménagements à réaliser devront favoriser le

traitement sur place des eaux de ruissellement tandis que la zone 1AU devra bénéficier d'aménagements spécifiques visant à la réduction et la gestion des eaux de ruissellement.

La défense incendie est correctement assurée dès lors que l'accès aux réserves situées sur le domaine privé est autorisé. Le dispositif existant permet de défendre convenablement contre le risque d'incendie les nouveaux sites proposés à l'urbanisation sur la commune, satisfaisant en cela aux objectifs de développement urbain retenus.

2.1.3. Les besoins et projets en équipements

La commune dispose d'une gamme d'équipements et services de proximité répondant à une partie des besoins des habitants. Ils se répartissent en trois polarités distinctes, sans liaisonnement évident entre elles. Il convient de ne pas empêcher toute évolution nécessaire en lien avec le développement de la commune. Il apparaît donc intéressant d'optimiser les trois espaces publics majeurs de la commune tant dans leur fonctionnement (sécurité des piétons, ralentissement des véhicules, stationnement, etc.) que dans leur traitement urbain et paysager (rapport entre minéral et végétal, revêtement au sol) à partir d'un programme d'aménagements réalisé progressivement. Les relier par une liaison structurante pourrait encourager les déplacements de proximité en modes doux (vélos, piétons).

La question de l'évolution de l'équipement scolaire à l'échelle du regroupement a été récemment résolue en optant pour une adhésion à l'école de Rully. Il paraît donc important de permettre une réutilisation du site de l'école de Raray dont l'usage à venir reste à définir, et de rendre en conséquence possible, l'aménagement d'un espace public en lien avec l'école. Une synergie avec les locaux de l'école actuelle pourra ainsi être facilement trouvée pour doter le village d'équipements publics répondant aux besoins futurs des habitants. L'emplacement réservé n°1 a été délimité dans ce sens.

L'ancien terrain de football qui était situé en frange sud-ouest de la trame urbanisée, se trouvait sur un terrain privé, interrogeant donc sur les conditions de sa pérennité. Il est aujourd'hui utilisé à des fins agricoles. Dans le cadre d'une éventuelle ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, l'emprise de ce secteur serait intégré à l'aménagement. Il conviendra donc à la commune d'envisager l'aménagement d'un équipement similaire sur un lieu qui reste à définir à l'échelle du village, dans la mesure où les habitants d'aujourd'hui et de demain en seront demandeurs.

Le terrain communal, situé le long du chemin de Huleux, est en partie utilisé aujourd'hui en point d'apport volontaire des déchets. Cette emprise foncière offre une opportunité de valorisation pour l'accueil de constructions publiques ou d'installations publiques présentant un intérêt général dès lors qu'elles viendraient répondre à un besoin communal et resteraient correctement reliées au reste de la commune. Cet usage des sols n'est pas incompatible avec la charte future du PNR-Oise Pays de France. Les dispositions réglementaires du PLU délimitent donc un secteur Np permettant les constructions publiques ou d'installations publiques présentant un intérêt général.

2.1.4. Les besoins et projets pour les activités économiques

La commune n'a pas vocation à développer une zone d'activités économiques au regard de sa desserte depuis les grands axes, de la sensibilité paysagère des lieux et de l'intérêt patrimonial du village.

En revanche, l'activité économique du village repose pour une bonne part sur l'activité golfique qui vise à se diversifier en pouvant être complétée d'une activité hôtelière, le tout dans l'emprise du château et de son parc. Les dispositions du futur PLU ont à en tenir compte en veillant à autoriser ces activités tout en préservant le caractère des lieux qui présentent un intérêt patrimonial à l'échelle supra-communale et en trouvant une corrélation appropriée avec la vie du village. Cette orientation du projet communal traduit un des objectifs de la charte du PNR en ce qui concerne l'évolution des Grands Domaines. Est donc confirmée, à l'échelle communale, la possibilité de développer l'activité

golfique et d'autoriser sa diversification vers des activités complémentaires, sur le site du château et ses abords, en proposant un cadre réglementaire adapté. Le secteur Ndg délimité au plan de découpage en zones permet donc la réalisation des aménagements prévus sur le golf (déplacement du club house, nouvelle aire de stationnement, entre autres) tandis que le château et ses communs pourront connaître une évolution de son usage dès lors que cela contribue à la valorisation de ce grand domaine et préserve la qualité patrimoniale du lieu.

Malgré son caractère périurbain, l'activité agricole reste bien présente sur la commune avec 3 exploitations professionnelles en activité et un ancien site agricole ayant déjà connu un changement de destination d'au moins une partie des bâtiments. Le fonctionnement de ces exploitations est en pleine mutation du fait du regroupement en un seul site (à l'ouest de La Borde) des bureaux et bâtiments d'activité. Les conditions d'insertion dans le paysage, d'articulation avec les habitations du hameau, et du développement ultérieur de ce site sont à prendre en compte. La valorisation du bâti existant qui n'est plus utile à l'activité agricole est un enjeu important, en particulier si la totalité ou une partie des bâtiments libérés et imbriqués dans les secteurs habités de la commune, seraient voués à recevoir un nouvel usage ou de nouvelles activités. Le projet communal autorise donc ces possibilités de mutation qui répondent aux objectifs du développement durable en privilégiant le réemploi de bâtiments dans les secteurs déjà urbanisés, tout en prenant en compte le besoin de gérer correctement la question de leur accès, de la circulation, du bruit, de la poussière, etc., qui pourraient être engendrés afin de ne pas perturber le bon fonctionnement du village.

Le village compte quelques activités artisanales, commerciales de services, de stockage ou d'hôtellerie diffuses au sein de la trame déjà urbanisée. Il convient d'anticiper toutes évolutions possibles de ces activités en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées.

Par ailleurs, la délimitation des secteurs voués à l'urbanisation ou de secteurs à préserver de la construction, tient compte des besoins du milieu agricole : maintien d'une bonne accessibilité aux champs, possibilité d'aménagement/extension sur place des bâtiments en activité, etc..

2.2. Les objectifs qualitatifs

Les options quantitatives, définies précédemment, doivent trouver un écho dans les considérations qualitatives du développement de la commune, qu'il s'agisse de l'urbanisation et des milieux naturels. La mise en parallèle des options quantitatives et des objectifs qualitatifs constitue le projet d'aménagement et de développement durables qui détermine le plan de découpage en zones, le règlement et les annexes du dossier PLU.

2.2.1. À l'échelle du territoire communal

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

Le territoire communal s'inscrit dans la frange nord-ouest du Plateau du Valois, en amont de la vallée de l'Oise au nord qui constitue une autre entité paysagère majeure à l'échelle départementale et marque la limite avec le rebord du Plateau Picard (ici au niveau de la plaine d'Estrées Saint Denis). Sur la commune, le paysage reste largement dominé par l'espace agricole de champs ouverts. A noter toutefois, la présence de boisements au nord du territoire et autour du village qui tiennent un rôle fort dans la lecture globale du site.

Raray s'inscrit dans ce grand paysage en suivant les caractéristiques mises en évidence sur le Plateau du Valois aux paysages largement ouverts. Le projet d'aménagement et de développement durables proposé vise à gérer les contraintes liées au site tout en valorisant la qualité des paysages et la richesse du patrimoine bâti. Le projet communal propose des dispositions propres à chacune des grandes entités paysagères du territoire. Chaque entité fait l'objet de dispositions qui lui sont propres, en tenant compte des orientations de la Charte du PNR Oise Pays de France et les conclusions de l'étude urbaine.

Le territoire peut être divisé en trois parties bien distinctes du nord au sud :

- **Le plateau agricole** correspondant à l'essentiel du territoire, présente un paysage largement ouvert de grande culture. Ce large secteur figure au plan de référence de la charte de PNR en tant qu'espace agricole. Il correspond à 62% environ du territoire de Raray. Il s'agit ici de grandes parcelles, pour la plupart remembrées, utilisées pour la grande culture (céréales, betteraves, etc.). On remarque entre les deux secteurs agglomérés (village et La Borde), de fines bandes arbustives ou boisées, installées en plein champ, le long des chemins ruraux ou d'exploitation agricole. Sur cette partie du territoire, le relief est très peu marqué et les espaces plantés peu nombreux, ce qui offre donc un paysage très ouvert et peu diversifié. Depuis la D554 qui traverse cet espace d'est en ouest (en passant par le hameau) ou depuis la D100 et la D26 qui traversent cet espace du nord au sud (en passant par le village), des vues lointaines sur les secteurs urbanisés peuvent être observées. C'est aussi le cas depuis la Chaussée Brunehaut qui passe au sud du territoire communal.

Sur ce plateau agricole en point haut, toute entité bâtie est dès lors particulièrement visible, c'est le cas de du hameau de la Borde qui domine le paysage dans la partie nord-est du territoire communal. De même, tout édifice de grand gabarit en frange de secteur urbanisé ou posé au cœur de l'espace agricole, est particulièrement visible.

Toute construction en entrée ou en frange de village est donc particulièrement visible depuis le plateau agricole. Les orientations du projet communal visent d'une part à préserver les éléments plantés qui ponctuent l'espace agricole ouvert, d'autre part à éviter la poursuite d'un étirement de la trame urbaine venant empiéter sur les espaces naturels à forte sensibilité environnementale et paysagère ou perturber les espaces agricoles tournés principalement vers la grande culture.

Par ailleurs, de manière à assurer le bon fonctionnement des exploitations agricoles qui participent à la richesse économique de la commune et en dehors des secteurs à fortes sensibilités paysagères ou environnementales, il est délimité une zone agricole où les seules

nouvelles constructions admises sont celles liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, et celles permettant le fonctionnement des équipements d'infrastructure. La zone agricole s'étend sur les grandes parcelles planes situées, entre les deux secteurs agglomérés, au sud du village et au sud du hameau, là où la qualité des terres est la meilleure pour la culture. Le maintien d'une agriculture performante et respectueuse des paysages est préconisé. Les dispositions réglementaires demandent un traitement paysager adapté venant accompagner toute construction ou installation réalisée aux champs et nécessaires à l'activité agricole, en rappelant que conformément aux orientations de la charte de PNR, l'implantation de nouvelles grandes unités agro-industrielles n'est pas souhaitable sur ce secteur.



Vue générale sur l'espace agricole inscrit en zone A et le village à l'arrière-plan calé par les boisements.

Des micro-éléments de paysage tiennent un rôle important dans cet espace largement ouvert de terres cultivées. Il s'agit des arbres venant souligner le talus de l'emprise ferroviaire qui viennent habilement accompagner le tissu bâti de la Borde, ou encore des deux grands arbres situés le long de la Chaussée Brunehaut complétés de strates arbustives plus résiduelles le long des chemins d'exploitation. Ils méritent d'être préservés et sont identifiés en éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5 (devenu article L.151-19 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme. Sur hameau de la Borde, les arbres récemment plantés le long de la RD554 ainsi que les grands arbres soulignant le croisement de cette voie avec les deux rues du hameau méritent également d'être préservés.



Vue sur le hameau en arrivant par la D554 (côté ouest), la végétation est notable dans ce paysage ouvert de grandes cultures.

En revanche, les dispositions du PLU ne traduisent pas réglementairement le principe d'aménagement proposé à l'étude urbaine visant à déployer une trame de haies vives le long de la Chaussée Brunehaut. En effet, ce principe implique un lourd investissement pour la collectivité publique (y compris l'entretien) et pose question au regard de l'exploitation agricole des terres eu égard à l'articulation entre ces arbres et les cultures (ombrage, manœuvre des engins agricoles,

etc.). En revanche, la plantation d'un bosquet entre Raray et la Borde ou la plantation d'arbres d'alignement en sortie nord du village (rue Cocteau) est réalisée.

• **La partie nord-ouest du territoire communal** offre un paysage fermé par les boisements du bois de Raray et du bois du Haut Montel. Ces boisements signalent la transition entre le plateau agricole du Valois et la forêt domaniale d'Halatte caractérisé ici par le Mont Pagnotte qui en constitue le point culminant venant dominer la vallée de l'Oise sur sa rive gauche. Ce secteur figure au plan de référence de la charte de PNR en tant qu'espaces boisés pour la partie qui n'a pas été aménagée pour le parcours golfique. Ce massif forestier présente un intérêt écologique signalé par son inscription en ZNIEFF de type 1. Il vient au contact de l'entité urbanisée du village de Raray, au niveau du parc du château. Il s'agit ici de la partie sud de ce boisement. Se trouvant en point haut du territoire, s'écoulent vers l'aval depuis ce massif forestier, les eaux de ruissellement suivant les vallées sèches restant peu marquées sur l'ensemble du territoire communal.

Cet ensemble boisé est visible depuis de nombreux points éloignés, notamment en arrivant du nord-est (D554) ou du sud-ouest depuis la D100 ou D26, ainsi que depuis des points rapprochés (sud du village) si bien que la trame urbanisée du village est clairement calée dans le paysage par cet ensemble boisé. Ce dernier est lui-même accompagné du boisement correspondant au parc de la grande propriété située en limite sud-est du village

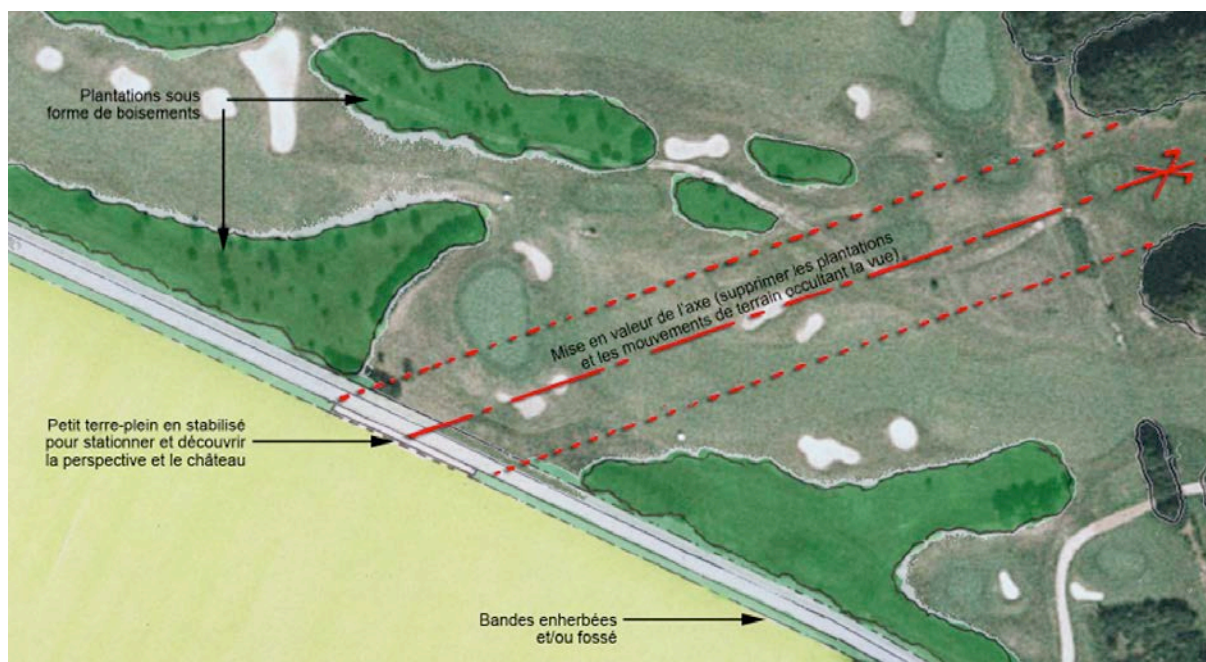
Les possibilités de développement de l'urbanisation vers le bois sont très limitées au regard des enjeux écologiques et de la présence du domaine formé par le château et son parc qui forment une limite « naturelle » à l'extension du village vers le nord. Le projet communal prévoit des mesures de préservation de cet espace au regard de ses sensibilités environnementales et paysagères. La gestion de la lisière forestière est sensible. Elle correspond à des terres cultivées, mais aussi à l'emprise golfique. La zone naturelle (N) délimitée au PLU vient se caler sur la D26 (au nord du village) afin de limiter le déploiement d'installations ou de constructions agricoles sur cette lisière sensible. Le périmètre de ZNIEFF reste suffisamment éloigné des secteurs constructibles pour que la biodiversité observée puisse perdurer.

L'emprise d'une grande partie du château et de son parc qui marque l'articulation entre le secteur urbanisé du village et le périmètre de ZNIEFF est également inscrite en zone N au PLU, dans un souci de préservation d'un part de la lisière boisée, d'autre part de l'intégrité de cette propriété qui présente un intérêt patrimonial, tout en acceptant les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement du parcours golfique et à sa diversification. Les aménagements les plus significatifs (nouveau club-house, aire de stationnement) seront réalisés au plus près du village et resteront insérés par la trame arborée à préserver entre le mur d'enceinte du parc du château et le parcours ouvert du terrain de golf s'avancant vers le bois de Raray.

• **Le secteur urbanisé marque l'articulation entre les deux premières entités.** Cet espace présente un paysage semi-ouvert. En effet, il se caractérise par la présence de jardins qui occupent l'arrière des propriétés bâties. La ligne bâtie reste relativement discrète et peu épaisse. Les enjeux d'aménagement portent ici sur la préservation des séquences paysagères diversifiées où alternent champ cultivé, parc du château, boisements. Les orientations du projet communal ne remettent pas en cause cette partie du territoire communal. Les parties non urbanisées en frange ouest sont inscrites en zone naturelle depuis le bois de Raray jusqu'au sud du village au niveau de la Chaussée Brunehaut ; l'essentiel des terrains concernés est occupé par le parcours golfique aujourd'hui bien inséré dans le paysage. Suivant les orientations de l'étude urbaine, est cependant souhaité le remodelage du talus arboré marquant la limite du parc du château (et du golf) dans sa partie longeant la RD26 (vers Brasseuse) au niveau de la perspective sur la façade ouest du château qui mérite d'être mise en valeur.

La frange sud du village n'est pas appelée à se développer au-delà de la rue de la Solette et du dernier terrain bâti à l'est de la rue du Manoir. Est toutefois admise, suivant les dispositions de l'article L.123-1-5 14° du code de l'urbanisme (devenu article L.151-13 au 1^{er} janvier 2016), la possibilité de réaliser une seule nouvelle construction à usage d'habitation et ses annexes, dans l'emprise du parc largement boisé de la grande propriété qui occupe le quart sud-est du

village. Ce parc arboré est inscrit en zone naturelle et au moins le contour boisé est à préserver au titre de l'article L.123-1-5 (devenu article L.151-19 au 1^{er} janvier 2016) du code de l'urbanisme.



Source : Etude Urbaine 2007 – D+H architecture environnement.

Plus globalement, le développement vers l'est du village est largement limité par le projet communal compte tenu des disponibilités à optimiser à l'ouest de la D100 qui regroupe le vieux village.

Sur le hameau de la Borde, les orientations du projet communal limitent toute possibilité d'extension du secteur urbanisé, en dehors du projet agricole en cours de réalisation, d'une part en raison des incidences paysagères fortes que cela pourrait avoir du fait de sa position en point haut du territoire, d'autre part afin de préserver le développement de l'activité agricole regroupé sur ce site. La proximité de la ligne ferroviaire à grande vitesse et l'éloignement des lieux attractifs de la commune (équipements publics) ne concourent pas non plus à encourager le développement de l'habitat sur le hameau.

La préservation des boisements :

Le bois du Haut Montel et de Raray, inscrit en ZNIEFF de type 1 et concerné par un corridor écologique potentiel inter-forestier (vers la forêt d'Halatte) est classé en zone N (secteur Ng) de manière à ce qu'en dehors des espaces déjà aménagés (principalement pour le parcours golfique), toute nouvelle urbanisation soit limitée aux constructions et installations nécessaires aux activités golfiques, sous réserve d'une atteinte limitée au paysage et prenant en compte la sensibilité écologique du milieu naturel. En effet, un développement de l'urbanisation vers ce massif pourrait venir perturber la biodiversité et modifier sensiblement le paysage. D'ailleurs, le projet hôtelier, un temps envisagé et traduit de la sorte au POS, en lisière de ce massif boisé, est aujourd'hui abandonné sur ce secteur, permettant ainsi une meilleure préservation de la sensibilité écologique du lieu. En revanche, a été admis et réalisé à la suite de la modification simplifiée n°1 du PLU, des installations légères (de type cabanes en bois perchées dans quelques arbres) vouées à recevoir un hébergement écologique en s'inscrivant dans la diversification de l'activité golfique. Ces installations limitées à une vingtaine respectent le boisement, et non même de sens que si ce boisement est conforté.

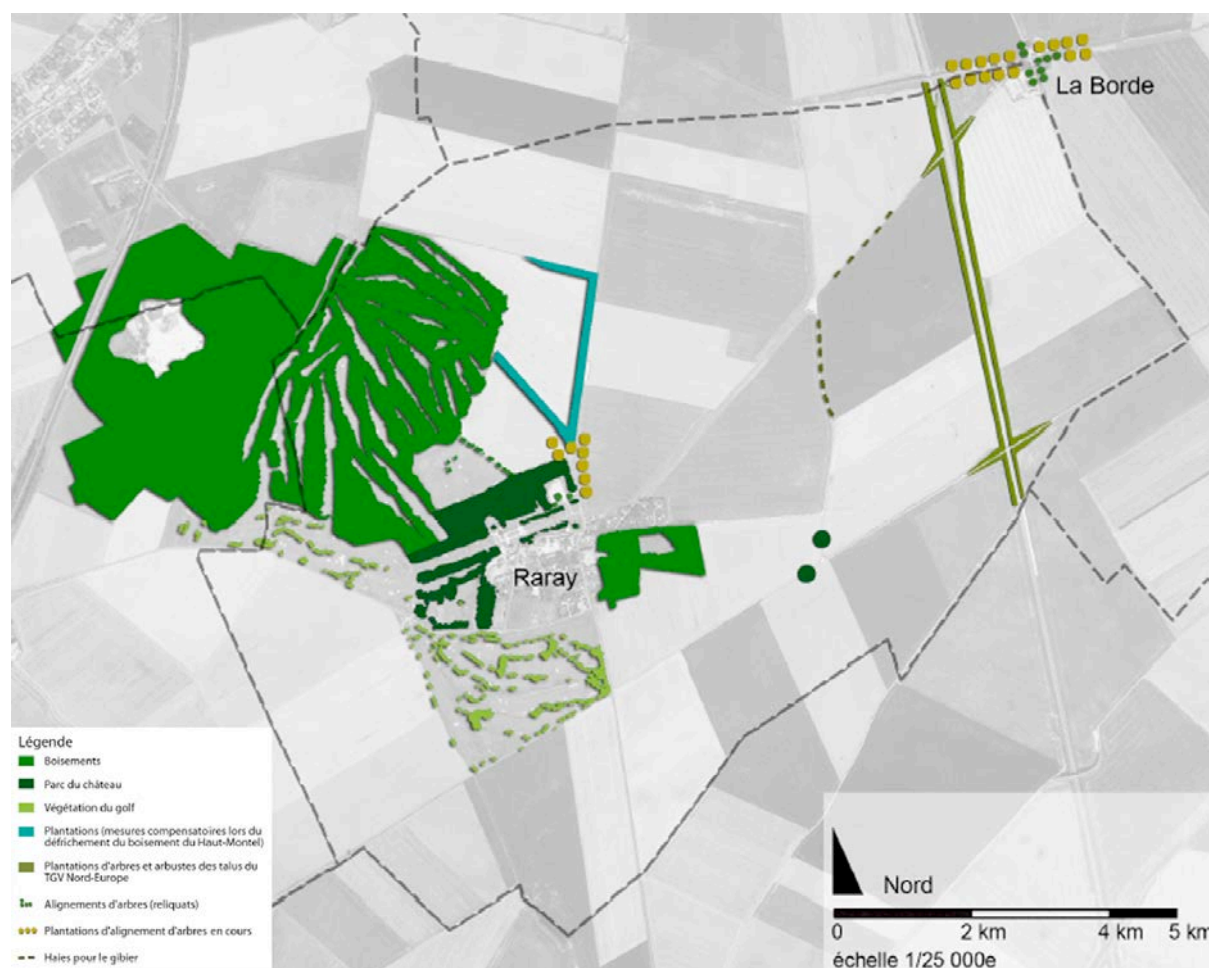
Dans ces espaces, les boisements sont protégés par une inscription en éléments de paysage à préserver (qui est limitée à la lisière du boisement pour la partie située sur le parcours golfique afin de

ne pas entraver le bon fonctionnement de cette activité), compte tenu de leur rôle pour l'habitat de la petite faune et le développement de la flore locale, de leur rôle dans l'intégration paysagère du site de carrière exploitée en limite communale nord (commune de Brasseuse), de leur rôle aussi contre l'érosion des sols et le ralentissement des phénomènes de ruissellement des eaux du plateau agricole vers les vallons secs secondaires en marge du village. Cette préservation laisse plus de latitude dans la gestion de ce boisement au regard de la sensibilité écologique des lieux pour la ZNIEFF, sachant qu'appartenant à un massif boisé de plus de 4 ha, ce boisement est déjà soumis à la législation forestière quant aux conditions de coupes et d'abattages. Le principe de préservation inscrit au PLU permet à la commune d'être systématiquement informée (déclaration préalable) pour toute coupe ou abattage envisagé.

Les boisements plus ponctuels qui soulignent les limites ou les abords de l'entité urbanisée (frange est du village) sont également identifiés en éléments de paysage à préserver au regard de leur rôle paysager : ils participent pleinement à l'insertion paysagère du bâti. Ces boisements apparaissent en zone naturelle (N ou secteur Na). Dans le secteur Na, la réalisation d'une nouvelle construction est admise dans ce vaste espace privatif en grande partie boisé, mais identifié en espace agricole au plan de références de la charte du PNR. L'implantation de la construction admise est à privilégier dans la partie ouest du secteur Na afin de rechercher une continuité avec la trame urbaine existante.

Dans le parc du château, identifié en grand domaine par la charte de PNR, figure aussi une trame « éléments de paysage à préserver » au regard de la présence d'arbres de haute tige de qualité et plus que centenaires, qui participent à la mise en scène de la perspective sur le château ou encore à la transition vers le bois de Raray. En cas de coupe ou d'abattage, la commune en sera informée et pourra demander à replanter afin de conserver le rôle important de ces boisements.

Les micro-éléments de paysage dans l'espace agricole sont également à préserver au titre de l'article L.123-1-5 (devenu article L.151-19 au 1^{er} janvier 2016) du code de l'urbanisme au regard de leur rôle paysager (repère dans un espace très ouvert, espace refuge pour la petite faune).



Source : Etude Urbaine 2007 – D+H architecture environnement.

Suivant les orientations de la charte du PNR applicable au moment de l'approbation du PLU initial (mai 2013), le projet communal propose de retravailler la trame végétale qui accompagne le golf dans sa partie au sud de la D26, en envisageant des boisements plus significatifs sans remettre en cause ceux qui existent déjà, ce qui se traduit réglementairement par la trame « Espaces boisés à créer » figurant sur les plans de découpage en zones, en veillant à maintenir la perspective sur la façade ouest du château depuis la D26. En outre, les plantations correspondant aux mesures compensatoires lors du défrichement d'une partie du bois du Haut Montel et de Raray lors de l'aménagement du parcours golfique, ne font pas l'objet de mesures de préservation particulières du fait que les essences utilisées (résineux pour une grande partie) ne sont pas adaptées au milieu naturel local ; une évolution de cette emprise boisée pourrait être envisagée.

La prise en compte des sensibilités à l'intérieur des unités paysagères est un autre objectif qualitatif retenu. En effet, le territoire se caractérise par la diversité de ses composantes paysagères. L'évolution de chacune des unités identifiées ne doit pas s'accompagner d'une banalisation du paysage, entrant en contradiction avec le cadre naturel de la commune qui participe pleinement à son attractivité, et avec les mesures environnementales retenues à l'échelle nationale.

Une extension urbaine limitée et le maintien des espaces de transition naturelle :

L'entité urbaine du village est restée relativement compacte et adossée à la lisière du bois de Raray. Un étirement pavillonnaire s'est opéré dans la partie nord-est, il y a une trentaine d'années, produisant des formes urbaines s'inscrivant en rupture avec la logique d'implantation du bâti sur le village. Néanmoins, cette trame urbaine apparaît, aujourd'hui, convenablement insérée dans le paysage, du fait de la végétation (arbres des jardins, haies doublant les clôtures) qui accompagne les constructions.

Le projet communal opte pour limiter le développement de l'urbanisation au-delà des derniers terrains construits au moment de l'entrée en vigueur du PLU. Ce choix privilégie la valorisation du potentiel d'accueil de nouveaux logements sur les terrains restés libres de construction ou dans les bâtiments déjà libres de construction ou prochainement libérés de leur usage actuel (notamment agricole) situés le long des voies suffisamment équipées en réseaux, cela répondant pleinement aux objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines.

Le prolongement de l'urbanisation par étirement le long des voies départementales (RD100 nord et sud, RD26 ouest) n'est pas souhaitable car cela empiéterait sur les terres de cultures à fort rendement ou sur l'emprise du grand domaine identifié par la charte de PNR et poserait le problème de la gestion de la traversée de secteurs habités, par ces voies à la configuration routière et de transit plus qu'urbaine. Ce choix irait aussi dans le sens de l'allongement des distances par rapport aux équipements du centre (pôle mairie, salle, aire de jeux) pour les habitants de ces nouveaux secteurs alors qu'un renforcement du développement urbain autour de la centralité peut conforter les équipements et services et les renforcer.

L'inscription en zone naturelle du grand domaine concernant l'emprise du château concourt à gérer correctement cet espace de transition naturelle, tout en lui permettant une évolution adaptée dans les bâtiments existants et sur des bâtiments neufs répondant uniquement aux besoins de l'activité golfique. Dans le secteur Nd (château et ses parties communes), restent admis la réfection, la réparation et l'extension limitée à 10% de l'emprise au sol initiale des constructions et installations existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU, en conservant un même usage ou pour recevoir un usage permettant de préserver l'intérêt patrimonial de la propriété. L'emprise de la ferme du château est incorporée à la zone urbaine du village, en encadrant toutefois les possibilités de construction nouvelle afin de respecter l'intégrité du grand domaine.

En frange nord-est du secteur urbanisé, le maintien en caractère non constructible (en dehors de l'activité agricole) des terrains situés au-delà du tissu pavillonnaire (rue de Monchy) et de ceux situés au-delà du secteur Np (chemin d'Huleux) veille également à garantir une bonne transition naturelle entre le village et l'espace agricole. Il convient de rappeler que ce chemin n'est pas équipé par les réseaux.

Dès lors, les jardins souvent arborés qui caractérisent les franges des secteurs urbanisés sont identifiés en tant qu'espace cultivé à conserver dans la zone urbaine (article L.123-1-5 9° devenu

article L.151-23 au 1^{er} janvier 2016 du code de l'urbanisme) en raison de leur rôle majeur dans la transition paysagère entre les terrains construits et l'espace agricole ouvert.

Une attention particulière est portée aux entrées de chacune des entités urbanisées. L'extension de l'urbanisation y est limitée, et lorsqu'elle est encore possible, elle devra s'accompagner d'un traitement paysager adapté (sous forme de haie entourant la propriété ou de trame jardin à conserver). Ces trames de jardin à conserver constituent également autant d'emprise au sol restant non imperméabilisée ce qui contribue à l'absorption d'une partie des eaux de ruissellement, venant réduire les risques de coulées de boue en aval.

La gestion des risques et autres contraintes :

Le secteur urbanisé étant situé sur l'espace de plateau, est peu concerné par risques ou contraintes. A noter cependant qu'un écoulement naturel des eaux de ruissellement suit l'axe principal du village (rue du Manoir) avec une accumulation possible des eaux, au nord du village. Le projet communal prévoit de conserver l'espace public situé en entrée nord du village, qui est à dominante végétale, et en zone agricole la partie est de cette entrée de village, l'ensemble pouvant jouer un rôle tampon dans l'écoulement des eaux de ruissellement vers l'aval.

La zone à urbaniser (1AU et 2AU) prendra en compte dans son aménagement préconisé par une orientation particulière d'aménagement inscrite au PLU et la réglementation d'urbanisme, une gestion adaptée des eaux pluviales.

Les choix du projet communal tiennent, par ailleurs, compte des contraintes liées à la circulation sur la D100 ou encore sur la D554 (la Borde) en évitant la poursuite d'un développement urbain linéaire le long de ces axes routiers les plus circulés, source de nuisances et risques en termes de sécurité routière, pour les riverains.

La valorisation des lieux de promenade :

Le territoire communal dispose de plusieurs chemins ruraux et d'exploitation. Il est traversé par une piste équestre suivant la Chaussée Brunehaut puis le chemin remontant vers la Borde et au-delà vers Verberie. Ce circuit équestre « Les Forêts du Sud de l'Oise » est inscrit au Plan Départemental de randonnée équestre.

Ces cheminements constituent autant de lieux de promenade à mettre en valeur à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale pour contribuer à accentuer la qualité du cadre de vie et à la valorisation touristique, historique ou pédagogique des sites du PNR Oise Pays de France.

Le réseau de cheminements piétons (par les chemins ruraux ou d'exploitation) reste peu mis en valeur alors que la réalisation de la voie ferrée a créé une coupure dans le chemin qui reliait le village à la Borde. Les orientations du P.A.D.D. visent à améliorer les conditions de déplacements en modes doux (piétons ou vélos) au sein de la commune en valorisant les cheminements existants et en mettant en exergue la liaison entre la Borde et le village par la Chaussée Brunehaut. Plus globalement, un circuit du tour de territoire pourrait ainsi être mis en place depuis le sud du village via la Chaussée Brunehaut pour rejoindre la Borde et revenir par le nouveau maillage aménagé.

De même, un axe piéton mériterait d'être maintenu et développé depuis le nord-est du village qui a accueilli les habitations les plus récentes, vers le sud-ouest qui accueillera les extensions à venir.

Cela implique l'entretien des chemins et la réalisation d'aménagements spécifiques de voirie sur les axes les plus fréquentés (sécuriser la traversée de la D100 au niveau de l'espace public en entrée nord du village, sécuriser la traversée du pont sur la ligne de chemin de fer au niveau de la D554). Dans le cadre de la mise en œuvre du projet communal et des actions portées par le PNR, une chaîne des cheminements pourrait être envisagée depuis Raray et les autres communes du parc, vers les vallées de l'Oise et de l'Automne au regard des circuits développés sur les territoires voisins.

2.2.2. À l'échelle du secteur aggloméré

• Le scénario d'extension de l'urbanisation

L'objectif principal est d'autoriser un développement maîtrisé de la commune améliorant son fonctionnement tout en tenant compte des sensibilités du milieu naturel dans lequel il s'inscrit. Ces dernières années, l'urbanisation a été très peu importante, principalement par réoccupation et/ou transformation de constructions existantes. Cela n'est pas sans poser des problèmes en termes d'accès et de stationnement dès lors qu'il n'est pas possible de stationner les véhicules sur l'emprise de la propriété.

La dernière période significative d'extension urbaine remonte à une trentaine d'année et s'est traduite par une excroissance notable de la trame bâtie en frange nord-est du village (entre la rue de Monchy et le chemin d'Huleux) dans un secteur particulièrement exposé aux vents froids d'hiver (nord et est) et à l'ensoleillement limité par la présence du parc boisé situé au sud du chemin d'Huleux.

Au regard de l'organisation de la commune traversée par la D100 et de sa situation de plateau limitant les contraintes de développement par rapport au relief, et suivant les orientations de l'étude urbaine déclinant elles-mêmes les objectifs de la charte de PNR, différentes possibilités d'ouverture à l'urbanisation au sein de la trame bâtie de la commune, ont été mises en évidence. Plusieurs scénarios ont été étudiés avec pour chacun d'eux des incidences plus ou moins fortes sur l'environnement ou sur le fonctionnement communal. Les réflexions ont notamment associées la tendance en cours à l'étirement de la trame urbaine, l'absence de véritable espace de centralité sur la commune mais plutôt la présence de plusieurs petites polarités, la gestion des déplacements au sein de la commune au regard des objectifs du développement durable visant à limiter les modes de transports les plus impactant pour l'environnement. Les possibilités d'urbanisation nouvelle tiennent compte des orientations quantitatives retenues optant pour un développement maîtrisé de la commune à l'horizon 2025, nécessitant moins d'un hectare à proposer en tant que zone à urbaniser à court terme.



Les secteurs potentiels d'urbanisation. Source : Etude Urbaine 2007 – D+H architecture environnement.

Au regard du travail de l'étude urbaine et de la charte de PNR, le scénario visant à poursuivre l'urbanisation sur les terrains situés en frange nord-est du village (depuis la rue de Monchy ou encore par étirement le long de la rue Jean Cocteau) a été écarté au regard de l'empiètement engendré sur l'espace agricole, de l'exposition peu favorable par rapport à l'ensoleillement et aux vents, des

incidences paysagères fortes de cette trame urbaine qui sort du noyau formé par le village en venant perturber significativement la perspective sur le château (façade est).

Néanmoins, le projet communal a confirmé le caractère constructible du front sud de la rue de Monchy (identifié en secteur n°2 par l'étude urbaine) considéré comme le pendant des terrains construits au nord de cette même rue déjà aménagée et desservie par les réseaux. Il s'agit ici de venir combler un espace pouvant être considéré en tant que « dents creuses » dans la trame urbaine déjà constituée du village.



Vue sur la rue de Monchy et la partie constructible (flèches orange).

L'urbanisation sur ce secteur veillera à s'articuler correctement avec l'esprit « parc arboré » de la propriété actuelle, plus particulièrement en cherchant à conserver la clôture existante reposant sur un muret en pierre surmonté d'une grille en ferronnerie fine, l'ensemble doublé d'une trame végétale.

Une poursuite du développement plus à l'est, compatible avec la future charte du PNR, n'a pas été acceptée par le Préfet dans le cadre de la demande de dérogation au titre de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme au 1^{er} janvier 2016, envisagée dans une procédure de révision n°2 du PLU suivant une procédure simplifiée prescrite en décembre 2015 mais qui n'a pas abouti. Pour autant, les terrains appartiennent à la commune et forment en cela un foncier facilement mobilisable qui pourrait mériter une valorisation à plus long terme, à confirmer en lien avec la future charte révisée du PNR (étude en cours) et avec le futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). C'est pourquoi, les orientations du PADD identifient un principe de fléchage rendant possible une urbanisation future dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée du PLU du fait que le projet communal du PLU actuel a déjà reconnu ce secteur comme offrant un potentiel d'extension urbaine dont la destination restera à préciser au regard des besoins constatés sur la commune.

Le scénario envisageant un secteur à urbaniser au sud du village à partir de la rue du Manoir, (secteur 3 identifié par l'étude urbaine) n'a pas semblé opportun dans ce projet communal au regard de l'emprise proposée qui est réduite (moins de 0,3 ha) par rapport aux besoins des orientations quantitatives, alors que l'incidence paysagère est forte en remettant en cause un entrée actuellement de qualité calée à l'ouest de la D100 par son aspect végétal et à l'est par l'aspect minéral reposant sur le pignon du premier bâtiment en entrant dans Raray. L'évolution de cette entrée de village mérite une réflexion plus globale intégrant les terrains situés au sud de la rue de la Solette qui restent en zone naturelle, sachant qu'ils ne sont pas directement desservis par les réseaux. Ce scénario a donc été écarté.

Finalement, les choix du projet communal se sont portés en premier lieu vers un remplissage des espaces restés libres de construction au sein de la trame constituée ainsi que par réoccupation du bâti existant pouvant encore être valorisé à un usage de logement, en second lieu par le choix d'un secteur déjà identifié au POS et confirmé par l'étude d'urbaine (secteur 1), venant combler une partie du cœur d'îlot principalement occupé par des jardins, entre la rue du Manoir et la partie est de la rue de la Solette.



Vue sur le cœur du secteur pouvant être urbanisé, en regardant vers le sud et la rue de la Solette.

Ce secteur de 0,9 ha environ s'inscrit pleinement dans la poursuite du remplissage du périmètre actuellement aggloméré du village. En effet, il vient en partie combler la poche résiduelle, entre le site de l'école et les deux constructions d'habitat individuel au sud, et les propriétés plus anciennes situées le long de la rue du Manoir et de la rue Antoine de la Bédoyère. Il a, en outre, l'avantage de participer pleinement à l'organisation du village et d'étoffer le maillage des voies de communication du bourg. A plus long terme, il pourrait faire l'objet d'une nouvelle tranche d'urbanisation vers l'ouest en proposant un maillage viaire jusqu'à la rue Nicolas de Lancy.

Ainsi, il est délimité une zone 1AUh de 0,9 ha englobant les terrains occupés par des jardins non attenants à des propriétés bâties, sans usage réel aujourd'hui, et à une partie de terre cultivée en frange sud du village au niveau de la rue de la Solette (parcelle n°155).



En regardant vers l'ouest, vue sur l'emprise aménageable, totalement imbriquée dans la trame urbaine du village.



Depuis la rue de la Solette, en regardant vers le nord-ouest, vue sur la partie de l'emprise cultivée inscrite en zone 1AUh.

La configuration de la zone 1AUh permet de réaliser un nouvel axe viaire entre la rue du Manoir et la rue de la Solette, évitant de concevoir un quartier enclavé. Cet axe sera principalement voué à la desserte de ce nouveau quartier, il sera à concevoir en conséquence en gérant convenablement le débouché sur la D100 (rue du Manoir).

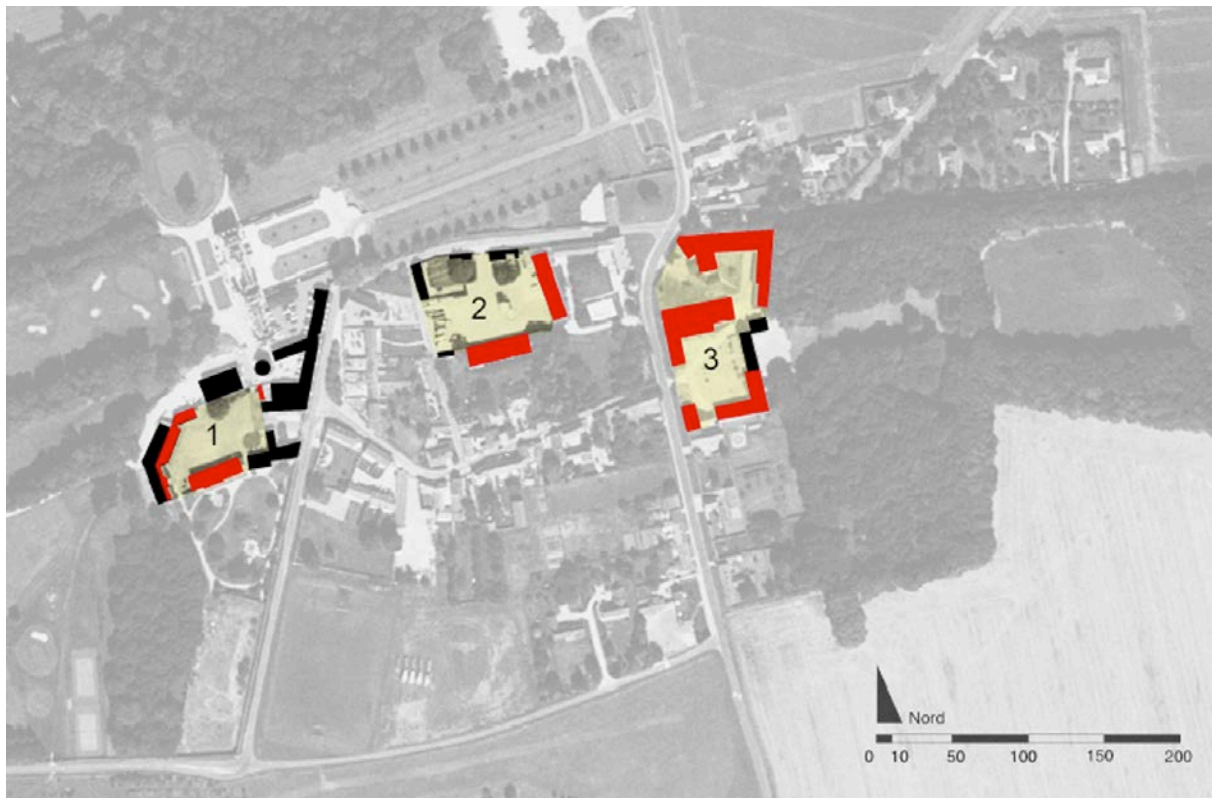


Vue sur la zone 1AUh depuis la rue du Manoir.

La zone 1AUh a l'avantage de participer pleinement à l'organisation du village par son positionnement à proximité du pôle école et en étant peu éloigné de l'espace actuellement utilisée comme aire de sports et de loisirs (sur emprise privée) dont l'accès en modes doux pourra être amélioré. Il sera envisagé une (ou plusieurs) opération d'aménagement avec schéma d'ensemble : lots libres de construction ou encore quelques logements en front bâti continu analogue à la trame ancienne du village, en accession et/ou location, plutôt destinés à de jeunes ménages, en jouant notamment sur la superficie des terrains. Dans cette zone, sont aussi autorisées des constructions à usage d'équipements, services et bureaux qui viennent en complément de l'habitat dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels. Une attention particulière sera portée à l'insertion urbaine de cet ensemble en limitant la typologie architecturale des constructions (en évitant une banalisation de la trame urbaine réalisée) et en privilégiant le recours à des matériaux qui s'intégreront facilement avec le reste des constructions du village présentant une grande homogénéité. Le traitement paysager sera de qualité, là encore dans l'esprit du vieux village où les jardins attenants aux parties bâties des propriétés sont nombreux. L'ensemble de ces principes d'aménagement est repris dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) du dossier PLU.

Le choix de cette zone 1AUh permet aussi à plus long terme, d'envisager poursuivre le développement vers l'ouest jusqu'à la rue Nicolas de Lancy, ce qui permettrait de constituer un nouveau bouclage des circulations entre la rue du Manoir, la rue Nicolas de Lancy et cette voie nouvelle. Cette emprise occupée actuellement par des terres cultivées et le terrain de football est inscrite en zone 2AUh au PLU, sur 1,5 ha environ. Son ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification du PLU qui ne peut être décidée que par la commune et afin de respecter l'échelonnement de l'apport de population quantifié sur le village à l'horizon 2025, au regard des logements réalisés dans la trame urbaine constituée et de l'éventuelle urbanisation de la zone 1AUh. Une opération d'ensemble validée par la commune sur la base d'orientations d'aménagement et de programmation définies au moment de la modification du PLU préciseront l'organisation du quartier, le nombre, la taille et la typologie des logements, en venant compléter, voire rectifier les premiers principes affichés dans les actuelles orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 de ce dossier PLU). Il sera également tenu compte du principe de l'ouverture visuelle, depuis le sud de la rue Nicolas de Lancy, vers l'espace agricole et le mont Cornon à l'horizon (en regardant vers le sud-est). Il est utile de signaler que l'aménagement de la zone 2AUh pourrait tenir compte de la suppression du terrain de football rendant d'autant plus nécessaire dans le projet communal les réflexions quant au maintien sur la commune d'un espace public qui forme un lieu de rencontres et d'échanges entre les habitants.

Dans la trame déjà constituée du village, il reste quelques possibilités limitées d'urbanisation nouvelle. Les constructions réalisées chercheront à s'intégrer du mieux possible au tissu vernaculaire et de qualité de Raray. Les disponibilités les plus significatives correspondent aux corps de ferme (ferme du Château, ferme entre la rue du Son et la rue Nicolas de Lancy et ancienne ferme à l'angle de la rue du Manoir et de la rue de Monchy).



- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> bâti occupé (habitat ou activité) bâti désaffecté ou qui pourrait le devenir à moyen terme | <ol style="list-style-type: none"> 1. Ferme du château 2. Ferme du centre bourg 3. Ferme de l'est du village |
|---|---|

Les corps de ferme concernés par des mutations possibles. Source : Etude Urbaine 2007 – D+H architecture environnement.

Les mutations possibles qui seraient envisagées pourront contribuer à créer des ouvertures sur les espaces publics qui les bordent en créant plus de perméabilité vers la mairie ou vers le château par exemple. Le programme d'actions de l'étude urbaine avance plusieurs propositions qui pourront être utiles aux réflexions à engager par les propriétaires et utile au point de vue de la commune au regard de l'articulation du projet envisagé avec le fonctionnement du village et ses caractéristiques patrimoniales.

Concernant les activités à dominante économique, l'étude urbaine identifie 3 secteurs en mesure d'accueillir les projets à venir. Les orientations du projet communal de Raray traduit au PLU ont écarté le secteur 4 (au sud de la ferme du Château) dans un souci de maintenir l'intégrité du grand domaine, principalement occupé par l'activité golfique aujourd'hui, sachant en outre que le classement en zone urbaine au PLU (secteur UV) des bâtiments de la ferme du Château permettaient plus facilement leur transformation vers des activités économiques autres qu'agricoles, sans avoir à consommer d'espaces aujourd'hui non urbanisés.

Concernant le secteur 5 (au nord des abords du château), les orientations du projet communal confirment l'intérêt de ces terrains pour recevoir de nouvelles constructions et installations, en les limitant pour autant, à celles nécessaires à l'activité golfique, ce qui exclut les possibilités d'y réaliser un équipement hôtelier par exemple qui est recentré sur le château et ses communs. En conséquence, le projet communal favorise le réemploi de locaux libérés sur le château, participant à sa valorisation, et limite les constructions nouvelles à des structures aux dimensions limitées de type club-house, locaux techniques, logement de gardien, aire de stationnement, plus facile à intégrer dans la partie restant constructible sur la frange nord du parc du château.

Sur le hameau de la Borde, les orientations du projet communal confirment la possibilité de développer l'activité agricole (nouveaux bâtiments et nouvelles installations) dans la partie ouest, entre la voie ferrée et la D554 (identifiée en secteur 6 dans l'étude urbaine). La réalisation de cette

opération en cours permettra à terme de développer un traitement végétal qui contribuera à l'insertion paysagère des bâtiments déjà réalisés, particulièrement visibles dans l'espace agricole ouvert.

• La circulation, le fonctionnement urbain et les liaisons douces

Les secteurs d'urbanisation du village ont été retenus en tenant compte des conditions de circulation et des conséquences sur le fonctionnement urbain de la commune.

Raray ne possède pas de centralité forte, marquée par une place de village autour de laquelle seraient regroupés les principaux édifices publics. Historiquement, la place du village se trouve au croisement des rues du Manoir, Jean Cocteau, Nicolas de Lancy et de Monchy, qui forme la zone de contact privilégiée entre le domaine du château et le village. Cet espace est aujourd'hui perçu plutôt comme un carrefour sans usage véritablement marqué si bien que les espaces de centralité correspondent davantage à la polarité mairie/école et parc public ou encore au terrain de football mais sur une emprise privée appelée à évoluer dans son usage.

Le projet communal décliné au PLU propose de conforter cette organisation du village reposant sur plusieurs espaces de centralités, en optimisant le fonctionnement et le traitement des trois espaces publics majeurs : centralité historique (croisement D100/D26, rue du Manoir/rue Nicolas de Lancy), ensemble mairie-église, site de l'école et ses abords. Les conditions de cette optimisation reposent sur un ralentissement des véhicules, une régulation du stationnement, une place plus importante donnée aux cheminements piétons pour plus de sécurité, ainsi que sur la mise en place progressive d'un revêtement de sol spécifique, une valorisation du végétal, etc.

Ces espaces ont un rôle à jouer dans le « liant » à donner à l'ensemble de la trame urbaine du village et au domaine du château, en se positionnant à l'articulation de plusieurs sous-entités urbaines (secteur nord-est du village, vieux village et château, futur quartier et école). L'aménagement d'un espace public au sud de l'école vise à marquer l'entrée du village tout en donnant un sens à cet équipement public appelé à évoluer. Par ailleurs, l'aménagement de la partie sud de la zone 2AUh rend possible d'imaginer ici un autre espace public complémentaire.

Plus globalement, il est prévu de les relier par une liaison structurante forte à l'échelle du village qui encouragerait les déplacements de proximité en modes doux (vélos, piétons) depuis les différents îlots du village vers les points de polarités. Il serait intéressant que cette liaison piétonne traverse le nouveau secteur proposé à l'urbanisation (zone 1AUh), pouvant faciliter ainsi les liens entre les villageois et les futurs habitants. Pour cela, la voie à concevoir sur ce secteur, pourra avoir un caractère mixte (type « zone 30 » où le piéton a autant la priorité qu'un véhicule, sur la chaussée).

L'optimisation de ces centralités et une place significative donnée aux piétons sur les espaces publics participera à réduire le caractère routier des deux routes départementales qui traversent le village. Les aménagements entrepris sur la D100 (rue du Manoir) vont déjà dans ce sens. Au niveau de la rue de Monchy, il pourrait aussi être envisagé de réguler le trafic de transit arrivant de la vallée de l'Automne et allant vers Senlis et la région parisienne, en limitant l'accès aux riverains.

A long terme, une fois l'ensemble de la poche urbanisable au sud du village réalisée, la mise en place d'une nouvelle voie entre la rue du Manoir et la rue Nicolas de Lancy, pourrait permettre de soulager le trafic et mieux répondre aux besoins en stationnement sur la rue Antoine de la Bédoyère, particulièrement étroite pour supporter un double sens de circulation.

Le territoire communal de Raray compte différents chemins dont le maillage mérite d'être optimisé pour organiser de véritables circuits de promenade des parties habitées vers les secteurs naturels. La Chaussée Brunehaut constitue un lieu de promenade privilégiée dans le secteur d'autant qu'elle permet de franchir la voie ferrée. Le projet communal prévoit de valoriser un circuit de promenade sur une large partie du territoire depuis le village vers la Chaussée Brunehaut, puis de cette dernière jusqu'au hameau de la Borde, et de revenir du hameau au village en rejoignant la rue de Monchy. Ce circuit implique de sécuriser l'accès au chemin de Villeneuve à Rully depuis le sud-est du village. Ce cheminement pourra aussi naturellement se poursuivre le long de la RD554 depuis la Borde vers le

village. Dans ce cas, il conviendra de gérer d'une part le passage du pont (D554) où une bande d'un mètre de large environ permet aux piétons, voire aux cycles de passer sans circuler sur la chaussée, d'autre part la circulation des piétons le long de la RD554 puis de la voie communale jusqu'au village de Raray.

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

2.2.3. Le découpage et la forme urbaine

- Le diagnostic du tissu urbain et l'étude urbaine ont permis de relever les différentes morphologies urbaines des secteurs agglomérés de la commune.

Il s'avère que les différents types de construction (à l'alignement, en retrait de l'alignement, en pierres, en matériaux enduits, etc.) sont largement imbriqués les uns dans les autres, ce qui se traduit réglementairement par la délimitation d'une seule zone urbaine pour l'ensemble du village (zone UA) en ce qui concerne les parties déjà urbanisées et équipées, en dehors de la trame urbaine du hameau faisant l'objet d'une autre zone urbaine (UH) délimitée au plan.

La zone UA a donc une vocation mixte puisqu'elle regroupe aussi bien les habitations, les équipements publics, et les activités économiques. Les règles d'urbanisme définies par le PLU permettent de respecter l'architecture locale et les formes urbaines existantes (implantation, matériaux, forme, hauteur, clôtures, etc.). Elle comporte un secteur UVd correspondant à la partie du grand domaine (communs et ferme du château au contact du village) identifié dans la charte du PNR qui demandent à préserver l'intégrité de cette propriété qui forment un tissu urbain et architectural remarquable. Pour ce secteur, le projet communal et les dispositions réglementaires du PLU traduisent cet objectif en réglementant notamment tout projet de division d'un terrain en secteur UVd, soumis à l'article L.111-5-2 (article L.115-3 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme nécessitant une autorisation par le conseil municipal.

La zone UH vise à limiter le développement de l'urbanisation sur le hameau de la Borde qui historiquement repose sur le corps de ferme isolé autour duquel se sont développées quelques constructions, le plus souvent d'habitat ouvrier. Son caractère éloigné du reste du village, sa sensibilité paysagère du fait de sa position en point haut du territoire, et la confirmation du caractère agricole du site par le regroupement des activités du village pour lesquels il convient de ne pas créer de contraintes au bon fonctionnement, justifient d'autant plus les dispositions réglementaires définies. Reste admise, dans un souci de valorisation du bâti, la reconversion du corps de ferme qui présente un grand intérêt architectural.

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

L'environnement du village se caractérisant par la minéralité des lieux et la dominante de la pierre en moellons, les murs et clôtures traditionnels sur voirie font l'objet d'une protection au titre des éléments de paysage bâti (murs à conserver) à préserver selon l'article L. 123-1-5 (devenu L.151-19 depuis janvier 2016). Ils sont particulièrement nombreux et contribuent largement à l'harmonisation d'ensemble de l'architecture du village.



Les actions de valorisation et de préservation à engager. Source : Etude Urbaine 2007 – D+H architecture environnement.



Mur en pierres (côté nord de la rue A. De la Bédoyère).



Mur en pierres de part et d'autre de la rue N. de Lancy.



Mur en pierres (rue du Manoir).



Mur en pierres et arbre remarquable sur l'ancienne place du village.

Sur l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune, les orientations du projet communal cherchent également à préserver un juste équilibre entre les parties bâties et les parties non bâties des propriétés. En effet, Raray reste une commune largement agricole et naturelle où la densité du bâti est assez faible malgré une structure bien particulière relativement dense des constructions anciennes avec murs ou bâtiments annexes sur rue et habitation en retrait de type ancien corps de fermes. Des

jardins attenants aux propriétés sont ainsi préservés au titre de l'article L.123-1-5 9° (article L.151-23 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme, le plus souvent largement étirés à l'arrière des constructions, réduisant les possibilités de pouvoir construire en drapeau (à l'arrière d'une construction existante) à la suite de division des parcelles, ce qui ne correspond pas à la configuration des tissus urbains de Raray et accentuerait d'ailleurs les problèmes de circulation dans le village par la multiplication d'accès sur les rues étroites.

La préservation de trame jardins à l'arrière des propriétés permet aussi de limiter la construction d'annexes isolées, lorsque le secteur est en frange de l'urbanisation visible depuis les entrées de village.

Sur la frange sud-ouest du village, la transition entre le bâti du village et l'espace agricole ou naturel est aujourd'hui correctement assurée par la présence d'un mur en pierre doublé de plantations d'agrément des jardins attenants aux propriétés construites jusqu'au terrain de football qui donne un fort caractère végétal à cet espace. Les perspectives de développement du village actées dans le projet communal, viennent donner de l'épaisseur à la trame urbaine en empiétant sur cet espace agricole. Dans un souci de cohérence à retrouver dans la transition entre espace bâti et espace naturel, le projet communal prévoit la reconstitution d'une frange végétale le long des terrains nouvellement constructibles : zone 2AU et le maintien de surface en pleine terre (jardins) côté espace agricole.

- Un autre objectif consiste à maintenir et à encourager la mixité des fonctions urbaines au sein des tissus habités afin d'éviter que le village ne devienne une commune où la vocation résidentielle serait trop dominante. Actuellement, la commune dispose d'activités de services, un commerce et autres activités indépendantes ou artisanales ainsi que d'équipements publics de première nécessité (mairie, aire de jeux, etc.).

L'accroissement du nombre d'habitants dans les années à venir pourrait rendre viable le seuil nécessaire à la création de nouveaux équipements et services de proximité.

Le projet d'aménagement et de développement durables encourage le maintien de la vocation "habitat" de la commune, et vise à ne pas entraver le bon fonctionnement des activités existantes tout en offrant la possibilité d'en créer de nouvelles. Ainsi, le règlement d'urbanisme appliqué à la zone urbaine laisse la possibilité de créer des bureaux, des services, du commerce, de l'artisanat, etc. dès lors que ces activités ne créent pas de nuisance ou de gêne pour la population résidente.

Par ailleurs, la mixité des fonctions devra s'accompagner d'une mixité sociale afin de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âges et des catégories de population pour un bon fonctionnement des équipements, des services et des activités existantes. La gamme de logements à réaliser pour atteindre les objectifs fixés sera diversifiée en catégories et en tailles pour répondre aux demandes posées. Le marché privé aura un rôle de régulateur en matière de grands logements nombreux sur la commune, tandis que l'intervention publique portera davantage sur des logements de petites tailles (2 à 4 pièces) en locatif ou en accession pour répondre à la demande des jeunes accédant à un premier logement, mais aussi des personnes plus âgées se retrouvant seules ou en couples et souhaitant revenir vers un logement plus adapté à leur besoins (plain-pied, coût d'entretien moins élevé etc.). Ces logements pourront être réalisés dans le cadre de l'urbanisation des nouveaux secteurs comme demandé par le règlement de la zone 1AU, ou encore lors de la transformation de bâtiments existants.

3- ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La première partie (analyse) de ce document montre la richesse de l'espace naturel de Raray. Les orientations d'aménagement présentées ci-dessus à l'échelle du territoire communal et à l'échelle du secteur aggloméré l'ont été dans le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

Il convient de rappeler ici que les perspectives de développement de la commune sont limitées et qu'il a été admis que celles-ci n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement justifiant le fait que le rapport de présentation du PLU ne contienne pas d'évaluation environnementale. Le site Natura 2000 le plus proche se situe au nord (massif forestier d'Halatte, commune de Villeneuve-sur-Verberie) à une distance d'au moins 2 km marqués par la coupure physique formée par l'A1 et la trame urbaine de Villeneuve-sur-Verberie.

Compte tenu de la nécessaire traduction au PLU d'une part, des objectifs environnementaux et paysagers de la Charte du PNR Oise Pays de France (en cours de révision), d'autre part des objectifs du SAGE de la Nonette, le projet communal et sa traduction réglementaire apportent les réponses suivantes aux différentes thématiques environnementales principales, suivant une logique de hiérarchisation des enjeux.

Raray dans son grand paysage et ses sensibilités écologiques

Raray est une commune rurale dont le bâti s'inscrivant sur le plateau agricole du Pays de Valois est particulièrement visible tandis que la partie couverte par des boisements est concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) présentant un paysage semi-fermé aux sensibilités écologiques et à l'intérêt paysager significatifs.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Les parties du territoire communal, principalement concernées par de possibles aménagements ou extensions urbaines, sont très limitées et viennent dans le prolongement sud de la trame urbaine, sur des terrains en jardins ou en culture. La zone 1AU de 0,9 ha est déjà en partie paysagée tandis que la zone 2AU est cultivée. Elles restent très peu visibles dans le grand paysage et ne présentent aucune sensibilité écologique forte. La trame urbaine du village déjà constituée puis le château et son parc constituent un espace tampon important avec le périmètre de ZNIEFF (bois de Raray et du Haut Montel).

Les principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation proposent un traitement végétal significatif sous forme de jardins et de bande arborée sur ces franges. Le remplissage admis des terrains encore disponibles au sein ou en limites des tissus urbains déjà constitués s'accompagne de mesures visant à conserver les trames végétales existantes sous forme de haie par exemple (au nord du village, le long de la grande propriété en frange est) ou de jardins dans un souci de bonne insertion paysagère et de transition réussie entre le bâti et les espaces agricoles ou naturels.

Le projet communal délimite donc les secteurs urbanisables au plus près du bâti existant afin de réduire au maximum les incidences sur les milieux naturels et les sensibilités paysagères. En outre, les terrains situés en dehors de ces secteurs urbanisables sont inscrits en zone naturelle dès lors qu'ils présentent une sensibilité écologique et/ou paysagère forte. C'est le cas du massif boisé du bois privé de Raray et du Haut Montel se prolongeant au nord-ouest. Le périmètre de ZNIEFF qui s'étend jusqu'au parcours golfique déjà aménagé est ainsi englobé dans la zone naturelle.

Dans la zone N, sont uniquement admis, par unité foncière, les abris pour animaux limités à 50 m² d'emprise au sol et à condition d'être fermée sur trois côtés au maximum, une construction nécessaire à l'activité de jardinage limitée à 10 m² d'emprise au sol, ainsi que les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures de voirie et réseaux divers, ou les constructions et installations

nécessaires à l'activité golfique (secteur Ng) sachant que pour la partie se trouvant dans le périmètre de ZNIEFF, il pourrait uniquement s'agir de petites constructions de type abri ou local technique, ainsi que quelques installations légères (cabanes perchées dans les arbres) admises dans le sous-secteur Nga. Cette règle répond à la présence de surfaces herbagères sur lesquelles le pâturage d'animaux peut contribuer à l'équilibre naturel du milieu, à la présence d'un parcours de golf dont il convient de prendre en compte les besoins de fonctionnement et sa diversification (quelques hébergements écologiques et insolites), à la présence de terrains exploités en jardin à des fins privées, et à l'existence de réseaux (électriques notamment) qui pourraient être développés dans l'intérêt général de la collectivité publique.

L'ensemble des boisements à l'est et au sud de la commune (réseau de haie épars, talus arboré de la ligne ferroviaire, parcours de golf planté au sud du village) est inscrit en éléments de paysage à préserver au P.L.U., ce qui oblige à une déclaration préalable avant coupe suivant les dispositions de l'article L.123-1-5 (devenu article L.151-19 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme, de manière à assurer leur pérennité en raison de leur importance dans la lecture globale du village et de leur rôle sur la régulation des eaux de ruissellement. Des boisements de dimension plus réduite, dans l'espace agricole de plateau ou aux abords des secteurs urbanisés, sont également identifiés au titre de l'article L.123-1-5 (devenu article L.151-19 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme.

Il convient de rappeler que les boisements appartenant à un massif de plus de 4 ha (cas du bois de Raray et du Haut Montel) sont donc soumis à la législation forestière fixant elle-même des dispositions quant aux conditions de coupe et d'abattage.

La préservation de cette trame végétale à l'échelle communale contribue à faciliter le déplacement de la faune en constituant autant d'espaces refuges au sein du plateau agricole. Elle vise aussi à conserver un milieu naturel adapté à la flore rare ou menacée observée dans ces espaces.

Les terres de culture, principalement situées au nord et à l'est du secteur bâti sont inscrites en zone agricole. Dans cette zone aujourd'hui sans aucune construction ou installation, les constructions admises sont uniquement celles liées et nécessaires à l'activité agricole en veillant plus particulièrement au respect des paysages par la recherche d'une unité de corps de ferme (bâtiments de stockage, installations liées à l'exploitation, logements des exploitants et du personnel, diversification touristique des locaux). De plus, les dispositions réglementaires fixées, notamment à l'article 11 (aspect extérieur) et à l'article 13 (espaces libres et plantations), visent à une bonne insertion paysagère des constructions et installations agricoles admises en recherchant des teintes proches du milieu naturel (brun, vert ou gris ou encore aspect bois foncé) et en demandant un traitement paysager dès lors que la construction ou l'installation réalisée aux champs compte plus de 50 m² d'emprise au sol. Ce traitement correspondra à des haies ou bouquet d'arbres accompagnant le bâti dans le paysage.

Les possibilités d'urbanisation offertes par le P.L.U. auront ainsi une faible incidence sur l'environnement. Elles restent, en effet, totalement confinées au noyau urbain existant sans créer de nouveaux noyaux ou engendrer un étirement outre mesure des formes urbaines vers les espaces agricoles ou naturels.

Le maintien de la diversité des paysages

Le territoire de Raray présente une relative variété paysagère. Il est urbanisé sur environ 2% de sa superficie totale laissant une large part aux espaces agricoles et naturels. Les bois représentent environ 10% du territoire communal.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Les nouvelles possibilités d'urbanisation qui viennent en continuité de l'existant sont limitées à 2,4 ha (dont 1,5 ha de zone 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au degré de remplissage des disponibilités observées dans la trame urbaine constituée et à l'urbanisation de la zone 1AUh), ce

qui revient à moins de 18% du secteur bâti actuel et moins de 0,3% du territoire communal, ayant donc une très faible incidence sur l'équilibre environnemental du site.

Les différentes entités paysagères que comporte le territoire communal sont respectées dans leur gestion. Ainsi, les paysages semi-fermés ou fermés des massifs boisés où se succèdent des espaces enherbés, le parcours golfique ou des boisements figurent en totalité en zone N confirmant aussi l'intérêt écologique des milieux inscrits pour partie, en ZNIEFF de type I. Ils sont ainsi préservés au titre de la zone naturelle prévue au P.L.U. Les possibilités de construire en zone N sont très réduites : abris pour animaux limités à 50 m² d'emprise au sol, installations nécessaires à l'activité de jardinage, de maraîchage ou de culture fruitière dans la limite de 10 m² d'emprise au sol, les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'activité golfique en excluant de tout usage de diversification (type hôtellerie, bureaux, logement autre que celui d'un gardien, etc.), les installations légères (cabanes dans les arbres) entrant dans la diversification de l'activité golfique, ou encore la réfection et l'extension limitée à 10% de l'emprise au sol des constructions existantes notamment pour des mises aux normes d'hygiène ou de sécurité, ainsi que pour une valorisation compatible avec l'intérêt du secteur naturel.

Les boisements (80 ha) occupent au total environ 10% du territoire communal. Ils sont constitués de d'un massif boisé important au nord-ouest du territoire, en partie aménagé par le parcours de golf, et de quelques ensembles boisés de dimensions plus restreintes sur le reste du territoire. Cet ensemble figure en zone N du P.L.U., et en éléments de paysage à préserver (au moins sur sa lisière pour la partie occupée par l'activité golfique) pour assurer le caractère pérenne des boisements. Quelques fonds de jardin ou de parc de grande propriété, composés d'arbres de haute futaie, participent au paysage rural du village et ont toute leur importance dans la perception globale du village. Ils sont, pour ces raisons, importants et nécessitent d'être protégés au titre de l'article L.123-1-5 (devenu article L.151-19 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme (au moins sur les pourtours du domaine privé).

Outre les espaces boisés, le plateau agricole, largement occupé par les terres de grandes cultures, conserve cette vocation par un classement en zone A, ce qui permet une poursuite normale de l'exploitation des sols qui génère une grande partie de la gestion et de l'évolution au fil des saisons des paysages du territoire. L'implantation de nouvelles constructions ou installations est strictement limitée aux besoins de l'exploitation agricole du sol. Les dispositions réglementaires visent à faciliter l'insertion paysagère de ces formes bâties dans un paysage largement ouvert, en particulier par la recherche de teinte proche des milieux naturels (brun de la terre, gris du ciel, vert des végétaux, ou aspect bois foncé) et par la réalisation d'un traitement végétal autour des bâtiments. La zone A représente 470 hectares, soit plus de 69% du territoire et une partie des 180 hectares de la zone N qui demeurent à vocation agricole lorsqu'il n'y a pas de boisement ou de sensibilité écologique ou paysagère à prendre en compte.

Dans le secteur aggloméré, afin d'inciter à renforcer la présence du végétal dans le secteur bâti, l'article 13 des zones urbaine et à urbaniser délimitées au plan prévoit la réalisation d'un traitement paysager des parties de terrain restant libres de construction. Dans la zone UV et la zone 1AU, au moins 50% de la surface totale des terrains d'au moins 500 m² (réduit à 40% dans la zone UH, seront aménagés en espace vert de pleine terre (jardins d'agrément, pelouse, arbres, etc). Les aires de stationnement créées lors d'une opération de logements ou d'activités devront compter au moins un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Les traitements paysagers prévus par le PLU visent à maintenir le caractère végétal des franges urbaines. Ainsi, les haies ou arbres remarquables qui marquent l'entrée des secteurs urbanisés sont identifiées en tant qu'élément de paysage à préserver, de même que des jardins sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 9° (article L.151-23 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme.

La prise en compte de la nature du sol et du sous-sol et des risques qui y sont liés

Le territoire de Raray entre plateau et vallons secs secondaires et peu marqué, est traversé par quelques talwegs recueillant les eaux de ruissellement et les acheminant vers l'aval (vers Rully et la source de la l'Aunette). Sur la commune, ces talwegs présentent un aléa fort à très de risque de coulées de boue qui ne concernent que la partie au nord et au sud du village (dans l'espace agricole),

en évitant la trame urbaine, suivant l'atlas des risques majeurs de l'Oise, outil utilisé dans le cadre de l'élaboration du PLU. Les secteurs concernés présentent un relief peu marqué et il n'a jamais été observé de coulées de boues significatives. Il n'y a pas d'autres risques naturels ou technologiques à prendre en compte.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Le secteur générant des talwegs et des coulées de boue potentielles car jamais observées à ce jour, n'est pas voué à recevoir de nouvel aménagement en mesure d'imperméabiliser les sols et donc d'augmenter le risque de coulée de boue vers l'aval. Les terres sont inscrites en zone naturelle ou en zone agricole.

La lisière de ces boisements, au nord du village et en amont de ce secteur à l'aléa fort à très fort, sont à préserver au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 (devenu article L.151-19 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme ; ils jouent un rôle important dans la régulation des ruissellements vers l'aval et dans la retenue des mouvements de terres possibles. Des trames jardins à conserver sont délimités au plan de découpage en zones sur les terrains inscrits en zone urbaine ; ces emprises resteront non imperméabilisées aidant à l'absorption de l'eau.

De manière plus générale, le projet communal de Raray vise à limiter tout développement urbain dans les parties basses. La zone urbaine et la zone à urbaniser délimitées rendent possible de nouvelles constructions sur des terrains plats et en point haut.

La gestion de la ressource en eau : l'assainissement et de la desserte en eau potable

La commune est raccordée au réseau d'adduction d'eau potable du nouveau Syndicat Intercommunal du Bassin d'Halatte (avec Fleurines, Villers-Saint-Frambourg, Ognon, Brasseuse, Villeneuve-sur-Verberie). Le point de captage de l'eau potable se situe sur la commune de Fleurines (le point actuellement utilisé sur la commune de Brasseuse va être abandonné d'ici la fin de l'année 2012). Aucun des périmètres de protection associés à ces points de captage ne concerne le territoire communal de Raray.

L'eau potable présente à ce jour une bonne qualité bactériologique et reste conforme aux normes réglementaires fixées pour les substances indésirables (nitrates, fluor,...) et les substances toxiques dont les pesticides. La préservation de la ressource en eau potable (quantité et qualité) est une des orientations majeures du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, reprise dans les orientations du SAGE de la Nonette ; les dispositions du PLU de Raray ne présentent pas d'incompatibilité avec le SDAGE et le SAGE. Les objectifs actuels du SAGE de la vallée de la Nonette concernent entre autres : la qualité déficiente des rivières, l'augmentation des volumes d'eaux rejetés à la rivière, l'occupation du sol en zone inondable, les perspectives de développement de l'urbanisation au regard de la disponibilité de la ressource en eau, la préservation et la mise en valeur du patrimoine écologique, paysager et historique lié à l'eau. Le territoire de Raray ne compte ni milieux aquatiques ou zones humides, ni zones d'expansion des crues ou zones inondables, ni de petit patrimoine lié à l'eau.

En ce qui concerne l'assainissement, l'ensemble du village repose actuellement sur un assainissement non collectif. L'étude du zonage d'assainissement a été faite et conclut au choix du non collectif. Ce dispositif peut néanmoins être soumis à des contraintes en particulier sur les terrains présentant une nature de sols peut compatible avec la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. Par ailleurs, dans les rues où les constructions sont anciennes et les terrains de petite dimension, la mise en place d'un dispositif de traitement des eaux usées sur le terrain peut s'avérer très difficile. La Communauté de Communes Cœur Sud Oise est chargée du suivi des dispositifs mis en place localement et a créé un Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) qui assure cette mission.

• Mesures prévues au P.L.U. :

En zone naturelle et en zone agricole, à défaut de raccordement possible sur le réseau public, pourra être tolérée une desserte en eau par forage ou captage à la condition explicite que les dispositions de

l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées sous réserve d'une déclaration et d'un contrôle par les services de l'ARS (ex.DDASS) (dès lors que l'eau captée à un usage sortant du cadre unifamiliale), uniquement pour les installations autorisées et nécessitant la présence de l'eau potable. La protection contre tout risque de pollution de l'eau ainsi captée devra être considérée comme assurée.

La mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome respectant les normes en vigueur est demandée. En l'absence de dispositif d'assainissement collectif, il est demandé de veiller au maintien d'emprise suffisante libre de toute construction, installations et plantation afin d'assurer, pour toute construction nouvelle le nécessitant, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Cette superficie minimale doit pouvoir garantir l'installation de dispositifs par épandage filtrant adapté à la nature des sols. Ce dispositif demande souvent au moins 250 m² libres de toute construction ou plantation, suivant la nature des sols. Le service d'assainissement non collectif de la Communauté de Communes Cœur Sud Oise veillera à ce que les dispositifs installés respectent la législation et tiennent compte de la nature des sols. Le règlement de P.L.U. précise également que les regards d'accès au dispositif d'assainissement autonome doivent être repérés et accessibles afin de faciliter la gestion de ces installations dans le temps.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,..) pour les constructions existantes. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain accueillant la dite construction, limitant ainsi les rejets vers les fossés. Dans la zone à urbaniser, les eaux pluviales seront collectées et gérées sur place. En conséquence, les perspectives de développement de la commune n'ont pas d'incidences notables sur la gestion des eaux de ruissellement, en particulier celles qui seraient issues des nouveaux aménagements réalisés.

La prise en compte des nuisances ou de la gêne occasionnées par certaines activités

Le territoire communal n'est pas concerné par des nuisances sonores ou olfactives liées à des activités proches ou situées sur place. Une infrastructure de transport terrestre (ligne ferroviaire du TGV nord) induit des nuisances acoustiques à prendre en compte.

Les orientations du projet communal, dans un souci de mixité urbaine, visent à autoriser le déploiement d'activités dans les secteurs urbaines ou à urbaniser, et dans la zone agricole.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Pour les activités autorisées en zone urbaine ou à urbaniser, la réglementation d'urbanisme mise en place demande à ce que soient mises en œuvre des dispositions suffisantes pour limiter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.

Les terrains pouvant accueillir des équipements publics sont maintenus à l'écart des secteurs habités, de telle manière que le bruit qui pourrait être engendré par les activités soit le plus réduit possible quant à sa gêne sur le voisinage au regard des vents dominants et l'occupation des terrains environnants. Ils sont notamment situés au nord-est du village (secteur Np).

Les secteurs de nuisances acoustiques engendrés par la ligne ferroviaire sont très éloignés des zones habités du village, mais impactent directement le hameau de la Borde. Les dispositions du PLU visent à limiter les nouvelles constructions à usage d'habitation sur le hameau. Elles confirment le développement du site agricole entre la voie ferrée et le hameau, pouvant avoir un rôle d'espace tampon, tandis que la végétation qui borde la ligne ferroviaire est à préserver. Les incidences négatives sur l'environnement bâti sont donc limitées.

La D100 et la D26 ne sont pas considérées comme route à grande circulation. Cependant, dans la traversée du territoire de Raray, elles ont une configuration principalement routière engendrant des vitesses pouvant être excessives, source d'accroissement des nuisances pour les riverains de la voie.

Afin d'atténuer les nuisances pouvant être liées à cette infrastructure, le projet communal propose à terme des nouvelles conditions de circulation à partir de l'aménagement du carrefour en entrée nord du village, et un nouveau maillage entre la rue Manoir, la rue de la Solette et la rue Nicolas de Lancy en lien avec la zone à urbaniser, en mesure d'envisager des aménagements sécuritaires et qualitatifs sur la D100 et sur la D26.

L'élimination des déchets et la question des énergies renouvelables

La gestion des déchets est confiée à l'intercommunalité. Un dispositif de collecte sélective est en place. Par ailleurs, les déchets spéciaux (verres gros matériels, huile, etc.) sont éliminés à partir d'apports volontaires (containers à verre dans le village, déchetteries voisines).

La prise de conscience récente des enjeux du développement durable en termes de méthodes et matériaux de construction a des répercussions sur les réglementations d'urbanisme établies localement, de même qu'une meilleure prise en compte de l'environnement dans les choix d'urbanisme contribue à inscrire le projet communal dans une logique durable.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Concernant la gestion des déchets, les orientations du projet communal ne modifient en rien les dispositifs en place. Il est notamment envisagé à terme d'optimiser les conditions de circulation à l'échelle du village, ce qui pourra faciliter l'organisation du ramassage des déchets en particulier dans les secteurs où le passage du véhicule de collecte est délicat. Le secteur à urbaniser proposé sera aménagé de telle sorte que le passage des véhicules d'enlèvement des déchets ménagers puisse s'effectuer sans difficulté (voie traversante ou placette de retournement)

Les choix urbains et réglementaires du projet communal visent à répondre au développement des énergies renouvelables. Aussi, les secteurs d'extension de l'urbanisation se situent en continuité directe de la trame bâtie déjà constituée afin de limiter l'atteinte aux espaces naturels et agricoles, et préserver une forme relativement compacte du village, pouvant contribuer à limiter les déperditions énergétiques. La recherche d'une certaine densité dans la zone à urbaniser, en rendant notamment possible l'implantation accolée des constructions répond aux mêmes objectifs.

La réglementation d'urbanisme mise en place propose des dispositions autorisant l'installation d'appareillage, de matériaux ou de formes de construction qui répondent aux exigences des énergies renouvelables (panneaux solaires, utilisation du bois en tant que matériau isolant, etc.) tout en veillant à une bonne insertion par rapport à l'architecture globale du village. C'est notamment le cas dans la zone à urbaniser du village qui constituera à l'avenir le quartier le plus contemporain, où il paraît particulièrement logique d'autoriser des formes urbaines et une architecture nouvelle utilisant les énergies renouvelables. L'aménagement de cette zone à urbaniser pourra s'inscrire dans une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) visant à mieux imbriquer les logiques d'urbanisation à celles de gestion environnementale des lieux.

La gestion des déplacements dans le cadre du développement durable

L'élaboration d'un projet communal d'aménagement et de développement est un moment privilégié pour aborder les questions relatives aux déplacements, en particulier à l'échelle de la commune. Les réflexions menées sur Raray ont visé cet objectif. Les orientations retenues en matière de déplacements et les choix effectués sur les sites d'extension urbaine cherchent à optimiser le fonctionnement de la commune entre ces différentes entités bâties ; le développement du hameau a ainsi été limité.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Le projet d'aménagement de Raray vise à favoriser les déplacements de proximité en modes doux (vélo, piétons). Il prévoit à cette fin plusieurs actions : ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone à

proximité du centre du village et du maillage viaire et piétonnier associés pour se rendre rapidement et de manière sécurisée aux équipements (mairie, aire de jeux, point de rassemblement vers l'école, etc.).

Le traitement des espaces publics majeurs et la sécurisation des maillages piétons par la création de cheminements propres visent à favoriser les modes de déplacements doux vers les lieux centraux valorisés.

Ce choix va dans le sens de la politique de développement durable, en encourageant le recours à des déplacements pédestres ou à 2 roues plutôt que le recours systématique (même pour des déplacements de courtes distances) à l'automobile, ce qui participe directement à la réduction de gaz nocif pour l'environnement provenant de l'usage accru de l'automobile. L'organisation du maillage des voies douces nécessite également le maintien des sentes et chemins existants déjà.

La desserte en transport collectif de la commune et les services de transport partagé, développés par le SMTCO, sont rappelés. Ils répondent aux besoins croissants en déplacements des habitants actuels et futurs.

La traduction des objectifs environnementaux et paysagers de la Charte du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France

Ce document définit des orientations principalement liées à l'évolution des paysages et à la valorisation des lieux sur le périmètre du Parc. Ces orientations sont relayées par l'étude urbaine à l'échelle communale.

L'ensemble des mesures détaillées précédemment répond pleinement à la traduction des objectifs environnementaux et paysagers de la Charte du PNR Oise-Pays de France applicable au moment de l'approbation du PLU initial (voir p.10 du présent rapport de présentation) relayés par les conclusions de l'étude urbaine (voir annexe n°9 du dossier P.L.U.) et anticipant les orientations de la future charte en cours d'approbation.

On peut rappeler ici la cohérence entre le plan de référence traduisant graphiquement les orientations de la charte du PNR et le plan de découpage en zones du PLU.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Le projet communal délimite les secteurs urbanisables dans l'emprise du bâti existant afin de réduire au maximum les incidences sur les milieux naturels et les sensibilités paysagères. Les possibilités d'extension sur le hameau de la Borde sont fortement réduites à une extension limitée de l'existant en évitant une augmentation du nombre de logements qui serait peu compatible avec le caractère non aggloméré de ces constructions. La seule partie du territoire communal, concernées par une possible extension urbaine (zones 1AU et 2AU au P.L.U.) prévue au projet communal, correspond bien au méristème (franges de croissance urbaine) identifié sur le plan de référence de la charte, au sud-ouest du village et confirmé dans l'étude urbaine, en retenant une emprise plus réduite puisque ne franchissant pas la rue de la Solette (partie non équipée par les réseaux).

Les secteurs bâtis identifiés en tissu d'intérêt architectural au plan de référence de la charte font l'objet d'une réglementation d'urbanisme au P.L.U. détaillée, suivant la zone à laquelle ils sont rattachés (UV ou UH), veillant à la préservation des principales caractéristiques architecturales du bâti (principes d'implantation du bâti sur le terrain et par rapport à l'espace public, respect des gabarits de construction, conservation de l'aspect extérieur des constructions anciennes principalement en pierres ou moellons et des détails architecturaux en faisant référence à la plaquette de recommandations architecturales élaborée pour le village, préservation des murs d'alignement sur la rue, etc.). Le découpage en zone urbaine du P.L.U. intègre dans la zone UV le tissu urbain commun (extension pavillonnaire au nord-est) repéré au plan de référence de la charte, dans un souci d'une plus grande équité devant la règle et afin de tendre vers un traitement harmonieux des façades des terrains construits (construction et clôture) donnant sur l'espace public aussi bien dans le vieux village que sur

les secteurs d'extension plus récente, ce qui donnera plus de cohérence à l'ensemble de la trame urbaine du village.

Le grand domaine (château et parc) délimité au plan de référence de la charte est repris en zone naturelle (secteur Nd, grand domaine) au P.L.U. avec des possibilités d'aménagement limitées à l'entretien et une moindre extension de l'existant si cela contribue à la valorisation des grands domaines. La ferme du château, intégrée à la trame urbaine du village, fait l'objet d'un secteur particulier (UVd) de la zone urbaine, permettant d'éviter un morcellement de cette partie du grand domaine dont l'intégrité est à préserver suivant la charte du PNR.

Le secteur golfique repéré au plan de référence de la charte fait l'objet d'un secteur particulier (Ng) dans la zone naturelle du P.L.U. où ne sont autorisées que les installations nécessaires à cette activité de sports et loisirs, ainsi qu'à sa diversification (sous-secteur Nga) en tenant compte de la sensibilité environnementale des milieux naturels, de l'intérêt paysager et patrimonial des lieux.

Les espaces boisés du plan de référence de la charte figure pour la totalité d'entre eux en zone naturelle au P.L.U. (secteur Ng pour la partie occupée par le parcours golfique) avec une trame « Eléments de paysage à préserver » au titre de l'article L.123-1-5 (devenu article L.151-19 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme, sur leur lisière. Il convient de rappeler que ces boisements appartiennent à un massif de plus de 4 ha et sont donc soumis à la législation forestière fixant elle-même des dispositions quant aux conditions de coupe et d'abattage.

L'espace agricole du plateau du plan de référence de la charte, figure en zone agricole (A) au P.L.U. laissant la possibilité d'implanter de nouvelles constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole en veillant plus particulièrement au respect des paysages par la recherche d'une unité de corps de ferme (bâtiments de stockage, installations liées à l'exploitation, logements des exploitants et du personnel, diversification touristique des locaux). De plus, les dispositions réglementaires fixées, notamment à l'article 11 (aspect extérieur) et à l'article 13 (espaces libres et plantations), visent à une bonne insertion paysagère des constructions et installations agricoles admises en recherchant des teintes proches du milieu naturel (brun, vert ou gris ou encore aspect bois foncé) et en demandant un traitement paysager dès lors que la construction ou l'installation réalisée aux champs compte plus de 50 m² d'emprise au sol. Ce traitement correspondra à des haies ou bouquet d'arbres accompagnant le bâti dans le paysage.

En revanche, le parc privé, largement boisé, sur la frange sud-est du village n'est plus aujourd'hui directement lié à une exploitation agricole en activité. Cet espace est inscrit en zone naturelle au P.L.U. Ce classement limite le développement de nouvelle construction ou installation nécessaires aux activités agricoles, dans un espace paysager structurant. Il est néanmoins accepté la réalisation d'une nouvelle construction dans un secteur Na, correspondant à une partie de ce parc, suivant les dispositions de l'article L.123-1-5 14° (devenu article L.151-13 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme. Le pourtour boisé de ce parc est identifié en éléments de paysage à préserver.

Le site d'intérêt écologique délimité au plan de référence de la charte de PNR (Bois du Haut Montel) figurent en zone naturelle au P.L.U., ce qui est en mesure de garantir au mieux son intégrité en les préservant de toutes formes d'urbanisation ou d'aménagement inadaptées.

Les possibilités d'urbanisation offertes par le P.L.U. auront ainsi une faible incidence sur l'environnement tout en respectant strictement les orientations de la charte de PNR Oise-Pays de France en vigueur au moment de l'approbation du P.L.U. initial (mai 2013) et anticipant les orientations de la future charte de PNR en cours d'approbation. Ils restent, en effet, largement confinés aux noyaux urbains existants sans créer de nouveaux noyaux ou engendrer un étirement des formes urbaines vers les espaces agricoles ou naturels. Les dispositions réglementaires instaurent des principes visant autant à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti remarquable de la commune (repérage des murs anciens à conserver par exemple) qu'à la préservation et à la valorisation des différentes composantes des espaces non bâtis du territoire (forêt, zones humides, espace agricole sur paysages sensibles, espace agricole ouvert de plateau, etc.).

CHAPITRE 3

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET MISE EN ŒUVRE DU PLU

1- LA JUSTIFICATION DES DISPOSITION RÉGLEMENTAIRES D'ORDRE GÉNÉRAL

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

Pour chaque zone de PLU délimitée, quatorze articles précisent la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2), les possibilités maximales d'utilisation du sol (article 14 qui ne peut plus être réglementé depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR), les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements (articles 15 et 16).

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

- N'étant pas compatibles avec le projet d'aménagement défini, sont interdits dans l'ensemble des zones : les parcs d'attraction, les terrains de camping, les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les dépôts de matériaux (en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées). En outre, dans les zones urbaines ou à urbaniser délimitées, où il n'y a pas de bâtiments agricoles situés en dehors de l'unité foncière supportant l'exploitation, tous nouveaux bâtiments sont interdits ainsi que les constructions à usage équestre, hippique ou d'élevage (en dehors des boxes pour chevaux de compagnie) afin de ne pas engendrer de contraintes qui pourraient être liées à ces bâtiments et installations, sur les habitations, activités commerciales ou de services autorisées par ailleurs dans ces zones.

- Sont interdits, les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction et ne répondant pas à un aménagement d'infrastructure sur des réseaux divers et d'intérêt collectif, dans l'ensemble des zones sauf ceux nécessaires à l'activité agricole en zone A et ceux en rapport direct avec l'aménagement paysager des espaces non construits en secteur Nd et Ng. Cette réglementation vise également à éviter une modification du chemin de l'eau ou une remise en cause de l'équilibre naturel des écosystèmes des milieux et des zones d'expansion des crues en aval ou de ruissellement d'eaux pluviales (vallée sèche).

- De manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, les abris provisoires ou à caractère précaire (tôle, matériaux ou véhicules de récupération) sont interdits dans l'ensemble des zones. Dans la zone N, à l'exception des secteurs Na (parc arboré), Nd (grands domaines), Np (équipements publics), Ng (activités golfiques), sont cependant autorisés (également dans le secteur Nb) les abris pour animaux, mais limités à 50 m² et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum afin d'éviter que ce type de construction en milieu naturel spécifique et participant à la diversité des paysages ne puisse se transformer en lieu d'hébergement temporaire ou bâtiment d'élevage à vocation commerciale. En revanche, il est admis d'une part, dans la zone N (hors secteurs), d'autre part dans les terrains identifiés en zone urbaine comme « terrains cultivés à protéger », une construction ou une installation nécessaire à l'activité de jardinage limitée à 10 m² d'emprise au sol. En zone Ng, sont également admises, les constructions et installations nécessaires aux activités golfiques (club-house, atelier et bâtiments d'entretien, locaux administratifs et de restauration, un logement de gardien) et au stationnement des véhicules, ainsi que dans le sous-secteur Nga les installations légères de type cabanes dans les arbres vouées à un hébergement écologique et insolite qui s'inscrit dans la diversification de l'activité golfique, dans la mesure où elles prennent en compte l'intérêt paysager et patrimonial des lieux et la sensibilité écologique du milieu naturel. Dans le sous-secteur Ndg, une attention particulière sera portée aux aménagements et constructions réalisées afin de respecter les caractéristiques architecturales et paysagères des grands domaines de la charte du PNR Oise Pays de France.

- Dans l'ensemble des zones, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) sont autorisées à condition d'être convenablement insérées au site et de respecter les caractéristiques architecturales dominantes de la commune (pierres et moellons notamment). Les dispositions fixées aux articles 3 à

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

La même disposition est applicable en zones urbaines, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher. Cette disposition vise à autoriser une adaptation de certains alinéas du règlement qui pourraient s'avérer trop contraignants en interdisant des aménagements mineurs sans conséquence pour la perception globale du bâtiment existant.

- Le territoire communal est traversée par une infrastructure de transport considérées à grande circulation, engendrant des périmètres de nuisances acoustiques à l'intérieur desquels les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'hébergement touristique devront respecter des normes d'isolation acoustique. Il s'agit de la ligne de chemin de fer à grande vitesse traversant l'emprise de la commune, inscrites en zone naturelle Np, dans laquelle les nouvelles constructions de ce type ne sont pas autorisées. Cette disposition est rappelée à l'article 2 du règlement de la zone N.

1.2. Concernant les conditions de l'occupation du sol

- Dans l'ensemble des zones, en l'absence d'un dispositif d'assainissement collectif, l'article 4 demande un traitement adapté des eaux usées à partir de dispositifs autonomes ou semi-collectifs agréés. Il est notamment demandé une emprise de terrain suffisante et d'un seul tenant libre de construction ou plantation, en mesure de garantir l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature des sols et conforme à la législation en vigueur. Il est utile de rappeler que le dispositif reposant sur la filière classique nécessite en règle générale une emprise d'au moins 250 m² libres de toute construction et installation pour une habitation à usage unifamilial. Il est possible d'installer un dispositif d'assainissement commun de type micro-station respectant la législation en vigueur, dans les cas de la réalisation de plusieurs logements sur une même unité foncière ; le coût de cette installation et de son entretien reste à la charge du ou des propriétaires. Les eaux pluviales doivent être collectées et gérées à la parcelle, pour les constructions nouvelles, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain (trop étroit) ou à la nature des sols.

Dans les parties de la zone A et de la zone N non desservies par le réseau d'eau potable, il est rappelé qu'un forage ou puits particulier est toléré dans le respect des articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, et dans la mesure où tout risque de pollution est considéré comme assuré. L'ARS est le service compétent pour renseigner les propriétaires et veiller au respect de la réglementation relative à l'usage de l'eau.

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

- Le nombre de véhicules par ménage est en augmentation régulière (en 2009, 53% des ménages de Raray comptent 2 voitures ou plus) d'autant que le village reste peu équipé, impliquant des déplacements quasi quotidiens, effectués pour une très grande majorité en automobile. Afin de garantir la fluidité et la sécurité des déplacements sur la commune en évitant un encombrement des voies, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes sont définies en fonction de la surface de plancher de la construction ou de l'installation qui subodore le nombre de personnes occupant le lieu et donc le nombre de véhicules concernés. Pour les nouvelles constructions, à usage de logement, il est généralement demandé au moins deux places.

- Raray est une commune bien insérée dans son milieu naturel et s'inscrit dans un cadre paysager de transition entre le plateau agricole du Valois Multien ponctué de buttes boisées au paysage largement ouvert et le massif forestier d'Halatte au paysage plus fermé. Même dans les parties urbanisées, il convient de préserver cette disposition. Aussi, il est demandé de réaliser un traitement paysager des espaces libres après construction, soit de type jardin potager, soit de type jardin d'agrément. Il est fixé une surface minimale de terrain réservée aux espaces verts de pleine terre pour s'assurer d'un minimum

de traitement végétal sur chaque unité foncière. Cette surface tient compte de la superficie du terrain, ne remettant pas en cause les possibilités d'extension du bâti existant sur les terrains les plus petits.

En outre, les citernes ou installations similaires autorisées seront enterrées. En cas d'impossibilité technique notamment liée à la nature ou à l'occupation des sols, elles pourront être implantées en aérien dans la mesure où elles sont dissimulées par un rideau de verdure ou un mur de manière à les rendre non visible depuis l'espace public. Les aires de stationnement qui seront réalisées dans les zones urbaines ou à urbaniser seront agrémentées d'au moins un arbre par tranche de 6 places créées. Dans la zone agricole, les constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol, implantées aux champs, devront faire l'objet d'un traitement paysager sous forme de haie ou de bouquet d'arbres de haute tige pour faciliter leur insertion au site. En effet, la zone agricole correspond à un vaste espace ouvert où toute nouvelle construction ou installation peut rapidement être largement visible en de nombreux points du territoire.

Pour toutes les plantations, des essences courantes seront utilisées. Le Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (C.A.U.E.) de l'Oise a réalisé une plaquette "Plantons dans l'Oise" qui présente des méthodes de plantations et liste des essences recommandées. Cette plaquette, consultable en Mairie est annexée au règlement du plan local d'urbanisme. Il est également rappelé que les essences envahissantes sont interdites, au sens du préjudice porté à la biodiversité, d'autant qu'ici la richesse écologique des lieux (espèces floristiques de la ZNIEFF, du site inscrit, du PNR, végétation des milieux forestiers) est importante et donc fragilisée au contact des secteurs aménagés comportant des jardins où la végétation peut s'écarter de son cadre purement local et naturel. La liste de ces essences est annexée au règlement (plaquette du PNR).

- Des éléments de paysage caractéristique sont repérés sur les plans de zonage au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 (devenu article L.151-19 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme. Les orientations du projet communal visent à leur préservation. Toutefois, il est précisé à l'article 13 des zones concernées (UV, UH, A et N) que ces éléments sont à pérenniser sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale, un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général, ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration préalable devra être faite à la commune avant toute intervention. Dès lors, il est admis un principe de modification maîtrisée de ces éléments paysagers sur lequel la collectivité publique pourra demander de replanter ou de remplacer par un traitement analogue, les parties transformées afin de préserver le caractère paysager du secteur.

- Les fonds de jardin donnant sur l'espace ouvert des terres de grandes cultures jouent un rôle important dans la transition paysagère entre le secteur bâti et l'espace agricole. Leur occupation est donc particulièrement sensible dans la lecture globale du village depuis l'extérieur. C'est pourquoi les dispositions réglementaires ont identifiées une trame « Terrains cultivés à protéger » au titre de l'article L.123-1-5-9° du code de l'urbanisme au sein de laquelle seul est admis par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 10m² et un abri pour animaux fermé sur 3 côtés au maximum d'une emprise au sol limitée à 50 m². Ainsi, le pourtour végétal du village sur ses franges avec l'espace agricole sera conservé dans le cadre de la mise en œuvre du projet communal. Cette réglementation permet d'éviter la multiplication d'installations diverses qui, cumulées d'un terrain à l'autre, pourrait altérer la nature des franges du village aujourd'hui bien conservées. Par ailleurs, afin de prévenir un accroissement de l'imperméabilisation des sols sur ces secteurs, les emprises au sol sont clairement encadrées. Il est demandé à l'article 11 des zones concernées que ces constructions et installations légères sans usage d'habitation, ainsi admises, respectent par leur matériau et leur teinte (couleurs foncées, verte, grise ou gamme de brun, pierres ou moellons) les milieux environnants pour faciliter leur intégration. La définition d'une emprise constructible de 25 mètres depuis la voie publique participe également à la préservation des jardins sur l'arrière de la construction.

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

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

- La forme et le traitement des clôtures sont, par ailleurs, importants parce qu'elles donnent l'aspect de la rue. Les règles du PLU visent ainsi à favoriser une cohérence des clôtures. Les clôtures anciennes, le plus souvent en murs pleins, participent à l'identité des parties anciennes du village, héritée d'un passé rural. Ces murs sont à conserver et à créer pour préserver le front bâti à l'alignement des rues. La réglementation sur les clôtures est rédigée de telle sorte que l'ambiance des rues soit préservée, en apportant une vigilance particulière aux clôtures, donnant sur l'espace public, qui sont les plus visibles.

- Les garages, annexes, vérandas ou abris de piscine doivent rester peu visibles depuis la rue, car ils constituent des appendices au bâti principal pouvant adopter des formes et utiliser des matériaux plus hétéroclites venant en rupture avec l'ambiance générale de la rue. C'est pourquoi leur implantation se fera côté jardin, et en cas d'impossibilité ils seront autorisés côté rue en restant non visibles depuis l'espace public, ce qui implique la réalisation d'une clôture pleine minérale ou végétale, ou alors seront traités avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Les abris de jardins auront des couleurs (vert, brun, gris) rappelant les teintes des principales composantes du milieu naturel : végétation, terre, horizon.

- Le règlement fixe également des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type antennes paraboliques, panneaux photovoltaïques, climatiseurs, chauffage solaire, citernes de gaz ou de mazout, etc. Ce type d'installations est en évolution constante. Elles peuvent notamment constituer un danger pour les passants lorsqu'elles donnent sur l'espace public. Toutefois, dans un souci de valorisation des énergies propres pour répondre aux objectifs du développement durable, ces installations sont autorisées côté jardin.

1.3. Concernant les possibilités maximales d'utilisation du sol

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

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

Le règlement fixe des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type panneaux photovoltaïques, climatiseurs, chauffage solaire, etc. Ce type d'installations est en évolution constante, plus particulièrement dans un souci de valorisation des énergies renouvelables et économie d'énergie pour répondre aux objectifs du développement durable. En conséquence, ces installations ne sont pas interdites.

Toutefois, la réglementation proposée conduit à permettre une intégration discrète de ce type d'installations par rapport à l'ensemble de la construction, notamment en jouant sur les teintes et sur leur localisation pour celles qui ne nécessitent pas une exposition particulière.

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

2- LA JUSTIFICATION DU DÉCOUPAGE EN ZONES

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

Le Plan Local d'Urbanisme de Raray divise le territoire de la commune en quatre types de zone :

- Les zones urbaines (UV et UH) sont équipées, les terrains sont viabilisés et pourvus de réseaux d'alimentation en eau potable. Elles sont déjà urbanisées en grande partie. Le droit de construire est modulé selon le caractère de chacune des zones.
- La zone à urbaniser (AU) est insuffisamment dotée en voies publiques et en réseaux pour rendre immédiatement constructible l'ensemble des terrains qu'elles délimitent. L'ouverture à l'urbanisation est autorisée lors d'une opération d'aménagement d'ensemble ; l'aménageur pourra participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par l'opération autorisée.
- La zone agricole (A) est protégée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol. Elle rassemble les terrains destinés à l'exploitation agricole, c'est-à-dire les terres de labours, les surfaces en herbes, les jardins.
- La zone naturelle (N) n'est pas ou peu équipée. Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du boisement, et en raison de l'existence de sensibilités environnementales ou architecturales et paysagères à prendre en compte. Les constructions sont, de manière générale, interdites (en dehors d'une extension limitée de l'existant et leurs annexes ainsi qu'une création de construction à usage d'habitation dans le secteur Na), sauf quelques exceptions liées à l'activité golfique, à la réalisation de constructions publiques présentant un caractère d'intérêt général, au fonctionnement des réseaux d'infrastructures ou encore aux abris pour animaux et de jardin.

2.1. Les zones urbaines

2.1.1. La zone UV

Il s'agit d'une zone bâtie à usage mixte du village, déjà urbanisée et équipée. Elle correspond à l'ensemble du secteur urbanisé du village à l'exception du château et de son parc. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, présentant une architecture traditionnelle de grande qualité à préserver et à valoriser au titre du patrimoine bâti. Le gabarit des constructions est harmonieux. Les dispositions réglementaires visent à préserver la qualité générale du patrimoine bâti sans chercher à différencier de manière significative les constructions anciennes des constructions récentes dans une logique d'équité devant la règle. L'occupation à dominante habitat est relativement mixte, avec des activités artisanales, agricoles et tertiaires, ainsi que des équipements publics.

Elle comprend un secteur UVd qui englobe la partie construite (ferme du château) rattachée aux grands domaines identifiés sur le plan de référence de la charte du PNR Oise Pays de France. Des dispositions particulières sont définies dans un souci de préserver l'intégrité du grand domaine suivant l'objectif de la charte du PNR. Aussi, les projets de division de terrain sont soumis à l'accord du conseil municipal suivant les dispositions de l'article L.111-5-2 (article L.115-3 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme.

Le règlement vise à maintenir la mixité des occupations du sol en autorisant, entre autres, le développement des services, des bureaux, des commerces, de l'activité artisanale dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou de nuisances (bruit, poussière, odeurs, etc.).

La particularité de cette zone repose sur la disposition urbaine du tissu bâti. La plupart des bâtiments sont implantés à l'alignement de la rue du Manoir, Nicolas de Lancy, du Son et Antoine de la Bédoyère et forment un front urbain à préserver. Les terrains sont généralement étroits en façade sur rue et allongés. S'ils sont implantés en retrait de l'alignement, ce retrait est limité à quelques mètres, un bâtiment annexe ou une clôture minérale assure alors la continuité du front bâti aligné sur la rue. Les constructions plus récentes sont le plus souvent implantées en retrait d'au moins 5 à 6 mètres de l'alignement du terrain sur la rue, une clôture en mur plein ou en muret de soubassement donne la cohérence au front bâti. Les dispositions réglementaires fixées visent au maintien de cette forme urbaine en obligeant l'implantation des constructions nouvelles à l'alignement sur la rue ou avec un retrait d'au moins 6 mètres permettant alors le stationnement d'un véhicule en long sur l'emprise privée, avec la nécessité de réaliser un mur plein en clôture sur rue là où le bâti forme un ensemble continu sur la rue, et un mur plein ou un muret dans les autres cas.

De manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les parcelles profondes, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie publique de desserte principale des constructions nouvelles à usage d'habitation, de bureaux ou de services, qui est de 25 mètres. Ce principe marque aussi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains, en particulier celle donnant sur le plateau agricole présentant un fort intérêt paysager. Ce principe est couplé d'une limitation à 10 mètres de profondeur depuis la voie publique existante au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U., pour toute nouvelle voie ou accès aménagé sur le domaine privé pour desservir une habitation, évitant du même coup une multiplication d'accès le long de ces rues où les conditions de circulation ne sont pas optimales.

En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel du village : le bâti est proche de la voie et groupé sur la parcelle, le fond de parcelle étant le plus souvent occupé par un jardin potager ou d'agrément, s'ouvrant sur la plaine à l'est ou limité à l'ouest par l'activité golfique identifié en grand domaine en lisière de boisements. Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée des espaces de délasserment pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, espace ainsi complémentaire aux parties construites (donc minérales) près de la rue.

Pour les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, situées à plus de 25 mètres de l'alignement sur la rue, il est autorisé une extension dans la limite de 50m² d'emprise au sol, une annexe isolée dans la limite de 25 m² d'emprise au sol, ce qui laisse la possibilité d'agrandir significativement la construction existante, sans pour autant admettre des surfaces trop importantes qui pourraient aboutir à créer des constructions multifamiliales avec les difficultés d'accès, de gestion des parties communes, de promiscuité engendrées. Cette disposition ne s'applique pas à la reconversion des bâtiments des anciens corps de ferme qui peuvent évoluer au-delà de cette emprise constructible de 25 mètres depuis la voie, car ils sont le plus souvent implantés au-delà de cette distance par rapport à la rue.

De manière à maintenir en jardin d'agrément, les parties de terrains restés libres de construction et donnant sur la voie publique qui dessert la construction, les abris de jardin seront implantés au même niveau ou à l'arrière de la construction principale par rapport à la rue. Les bûchers et abris de jardin limités à 8 m² d'emprise au sol restent cependant autorisés entre la rue et la construction principale dans la mesure où ils sont implantés sur des limites séparatives et n'ont qu'un seul pan de toiture pour rester le plus discret possible dans la perception globale de la propriété bâtie depuis la rue.

L'implantation par rapport aux limites séparatives veille à prolonger le caractère continu du front bâti en demandant, pour les constructions implantées à l'alignement, de venir sur au moins une des limites séparatives. Si le terrain a une largeur inférieure à 10 mètres et que la construction principale vient à l'alignement sur la rue, elle sera implantée de limite à limite séparative pour préserver la cohérence du front bâti ; un accès véhicule à l'arrière du terrain devra être prévu au travers de la façade du bâtiment sur la rue ainsi construite, pour répondre aux dispositions réglementaires concernant le stationnement (article 12). Il convient de préciser ici que la largeur du terrain est mesurée au droit de la rue qui le dessert.

Sur les terrains de moins de 18 mètres de largeur, l'implantation de la construction situées en retrait

de l'alignement sur une des limites séparatives est autorisée, mais non imposée (le retrait sera alors d'au moins 3 mètres de chacune des limites), en respectant alors un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à l'autre limite, laissant un emplacement suffisant pour accéder à l'arrière du terrain en véhicule afin de pouvoir répondre aux règles de stationnement.

Sur les terrains d'au moins 18 mètres de largeur, la construction principale qui n'est pas alignée sur la rue sera implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives afin de préserver un tissu aéré s'ouvrant sur l'espace agricole ou naturel entourant le village.

De manière à éviter une trop forte densification de la trame urbaine au regard du caractère rural de la commune et de la sensibilité environnementale de certains espaces en lisière de forêt, proches du secteur bâti, les conditions de construction sur une même propriété sont encadrées en demandant une distance d'au moins 4 mètres entre bâtiments non accolés et faisant au moins 25 m² d'emprise au sol.

En outre, l'emprise au sol est limitée à 35% de la surface totale du terrain avec une possibilité d'outrepasser cette règle pour les immeubles existants avant l'entrée en vigueur du P.L.U. qui auraient déjà atteint cette emprise ; ils peuvent alors être agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour ne pas pénaliser tout projet d'amélioration du bâti nécessaire à la sécurité, à l'hygiène ou au confort des occupants. Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole pourront néanmoins avoir une emprise au sol limitée à 70% de la surface totale du terrain ou à défaut, atteindre une emprise au sol égale à l'existant au moment de l'entrée en vigueur du PLU., compte tenu de la dimension souvent importante des bâtiments nécessaires à cette activité.

Afin de conforter la présence de jardins plantés visibles depuis les voies et les chemins, l'article 13 demande, par ailleurs, le maintien d'emprise traitée en espace paysager de pleine terre : un minimum de 50% d'un terrain d'au moins 500 m², un minimum de 35% d'un terrain de moins de 500 m², afin de conserver du végétal dans le secteur aggloméré.

Les hauteurs suivent en règle générale celles de l'habitat villageois traditionnel. Elles sont donc fixées à 8 mètres au faîtage dans tous les cas, avec un seul niveau dans les combles pour les constructions à usage d'habitation. Ces hauteurs permettent de respecter le vélum actuel du secteur aggloméré dans sa partie centrale. La présence de quelques constructions ayant une hauteur dépassant les 8 mètres au faîtage justifie la disposition autorisant le maintien de la hauteur existante d'une construction faisant l'objet d'une extension. La hauteur peut être portée à 12 mètres maximum pour les constructions agricoles autorisées (pour mieux répondre à des impératifs techniques de fonctionnement) et les équipements publics présentant un caractère d'intérêt général (élément repère dans la trame urbaine). En revanche, la hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage et celle des abris de jardins est de 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal. La hauteur des annexes venant en limites séparatives, s'adossant au mur de clôture pour n'avoir qu'une seule pente, est limitée à 3,50 mètres pour limiter sur le terrain voisin, les conséquences, en particulier en ce qui concerne l'ensoleillement, d'une clôture surmontée d'une hauteur trop importante.

L'aspect extérieur des constructions devra être particulièrement soigné en conservant au maximum les façades traditionnelles en pierres ou en moellons visibles depuis l'espace public. Elles devront notamment rester en pierres apparentes. Les dispositions fixées portent notamment sur la partie de la construction donnant ou visible depuis la rue ou l'espace public dans un souci de conserver la cohérence générale de l'architecture actuelle en zone UV. Les règles fixées traduisent les recommandations architecturales de la plaquette de recommandations architecturales élaborée pour le village. En raison de la proximité des boisements et des nouveaux enjeux de performance énergétique de la construction pouvant nécessiter de nouvelles isolations des constructions, l'utilisation du bois est autorisée sans limite (la forme rondin restant par ailleurs interdite) sur les constructions neuves et les éléments neufs ajoutés au bâti existant. Pour les constructions à usage d'habitation, les autres types de bardages sont interdits sur les parties visibles depuis l'espace public. Pour les constructions à usage d'activité, les matériaux autorisés sont la pierre ou le moellon, les matériaux enduits et le bardage bois peints ou d'aspect foncé afin de se fondre correctement dans la trame urbaine du village à dominante pierres (et moellons).

La forme des ouvertures et des toitures devra également suivre les aspects traditionnels de cet habitat

ancien. Les baies principales visibles des voies publiques seront donc plus hautes que larges, et seront alignées les unes aux autres suivant les différents niveaux de la construction. Côté rue, les nouvelles fenêtres des baies principales auront au minimum 3 carreaux par vantail, tout en pouvant suivre les spécificités des baies existantes en cas de remplacement. Les portes vitrées auront au minimum 4 carreaux par vantail. Les vitrages fumés, de couleur, ou sans tain sont interdits. Sur les ouvertures nouvelles des baies principales visibles des voies publiques, les volets seront à deux pans ouvrant à la française sans écharpe (les persiennes métalliques restent admises en cas d'impossibilité technique de poser des volets à deux pans). Les volets roulants sont tolérés sur les fenêtres et non sur les portes si les coffres ne sont pas visibles depuis l'espace public. Sur les façades en pierres ou en moellons donnant sur la rue qui dessert le terrain, les volets traditionnels existants seront conservés au moins sur la façade côté rue. Les volets et les menuiseries utiliseront une teinte unique, hors porte d'entrée principale qui peut avoir une autre teinte. Les teintes seront conformes à la fiche « couleur » de la plaquette de recommandation architecturale.

Sur la façade des bâtiments côté rue, les frontons, pilastres ou colonnes, n'ayant pas d'équivalent dans l'architecture locale, sont interdits. Les gardes corps et autres barreaudages de protection seront simples.

Une autre forme architecturale reste autorisée sur la façade située à l'arrière de la construction par rapport à la rue (notion de visibilité depuis les voies publiques), ainsi que pour les équipements publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine, en se référant à la fiche « architecture contemporaine » de la plaquette de recommandations architecturale.

Les deux pentes des toitures seront comprises entre 35° et 50° pour le corps principal de l'habitation, ce qui n'interdit pas des pentes plus faibles ou plus fortes pour des parties de toitures. Une toiture à 4 pentes est tolérée dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade (croupes). Les couvertures seront réalisées en tuiles plates rectangulaires ou en ardoises naturelles, ou avec un matériau identique à l'existant en cas d'extension ou de restauration partielle. Les lucarnes de dimension modeste par rapport à l'ensemble de la toiture, plus hautes que larges, respecteront les formes anciennes : elles seront à capucine. Les châssis de toiture sont interdits sur le pan de la toiture du bâtiment venant à l'alignement de la voie. Dans les autres cas ils garderont des dimensions modestes et sont limités à 0,90 mètre de large.



Lucarne dite à capucine

Afin de respecter les formes du tissu ancien perceptibles depuis les rues, les vérandas, verrières et piscines sont autorisées uniquement côté jardin (et non côté rue). Les vérandas et les verrières restent possibles côté rue pour profiter d'une exposition plus favorable (sud notamment) permettant de valoriser le recours aux énergies renouvelables, si elles sont non visibles depuis la rue. En outre, les façades des abris de jardins seront réalisées en pierres ou en moellons ou auront des couleurs (vert, gamme de brun, gris) rappelant les teintes des principales composantes du milieu naturel : végétation, terre, horizon. Les citernes de gaz ou de mazout et installation similaires seront enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront masquées par un écran minéral ou végétal persistant afin de les rendre non visible depuis l'espace public. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives, en raison de nuisances acoustiques qu'ils peuvent occasionner par rapport au fond voisin.

Les nouvelles clôtures sur rue seront minérales en utilisant la pierre ou le moellon, qui compose aujourd'hui les murs existants. Les murets de soubassement visant à préserver l'alignement et

l'ambiance minérale sur rue auront une hauteur minimale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille en ferronnerie simple à dominante verticale doublée ou non d'une haie. Toutefois, les clôtures existantes composées d'un grillage doublé d'une haie peuvent être restaurées à l'identique afin de ne pas pénaliser la personne voulant remettre en état sa clôture. Les matériaux enduits suivant les mêmes teintes et techniques que la façade du bâtiment principal afin d'harmoniser l'ensemble sont admis pour les soubassements sur rue dès lors que la clôture ne vient pas assurer la continuité du front bâti continu qui caractérise la rue, et pour les clôtures en limites séparatives. La hauteur des clôtures est limitée à 2,20 mètres, au regard de celles mesurées sur les murs anciens conservés.

En limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue, le soubassement étant de 0,40 mètre minimum (mur en pierres, moellons, matériaux enduits en l'absence de préservation de l'alignement) afin de permettre aux propriétés d'être dotée d'un espace privatif préservé des regards extérieurs. Les clôtures formées d'un grillage de couleur sombre, posé sur poteaux à profilés fins, doublé ou non d'une haie taillée, sont également autorisées sur les limites séparatives. Dans tous les cas de figure afin de faciliter la perception des fonds de jardins depuis l'espace ouvert de plaine agricole qui entoure le village, les clôtures seront à dominante végétale au-delà de 40 mètres comptés depuis la voie publique qui dessert le terrain. Suivant les dispositions de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, une attention particulière est portée aux murs anciens qui seront à conserver, et à restaurer si besoin dans la mesure où ils participent à l'ambiance rurale du bourg. Ils ne pourront être que partiellement détruits afin de permettre la réalisation d'un accès motorisé et d'un accès piéton.

2.1.2. La zone UH

Il s'agit d'une zone mixte (habitat, activités et équipements d'accompagnement) déjà urbanisée et équipée. Elle correspond au secteur urbanisé du hameau de la Borde où l'éloignement du village qui concentre l'ensemble des équipements publics et le caractère isolé de cette entité bâtie, conduisent à limiter les possibilités de développement.

La vocation de cette zone est de rester à dominante d'habitat tout en permettant l'exercice de l'activité agricole à laquelle elle est historiquement liée.

Sont interdites les occupations incompatibles avec la destination de la zone. C'est à dire, les constructions et installations à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle, les installations dont la présence est incompatible avec les secteurs habités, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les dépôts de matériaux on liés à une activité autorisée, les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération de construction, les caravanes isolées et les terrains de camping.

Le hameau n'étant pas voué à être développé outre mesure, l'article 2 n'autorise qu'une construction à usage d'habitation limitée à un logement par terrain resté libre de construction au moment de l'entrée en vigueur du PLU. La réfection, l'aménagement et l'extension des bâtiments existants est limitée à 25 m² d'emprise au sol (hors reconversion du corps de ferme) dans la mesure où l'usage de la construction reste compatible avec la vocation de la zone, à savoir, l'habitat, l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales dès lors qu'elles sont compatibles avec la destination principale à vocation d'habitat de la zone. Cette extension limitée ne peut se faire dans la continuité du bâtiment sur rue puisque les distances depuis les limites séparatives doivent rester les mêmes après extension qu'avant.

Sont aussi autorisés les constructions, l'aménagement, l'extension de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole existante dans la mesure où il est implanté au sein du corps de ferme si cela ne crée pas de danger ou de nuisance supplémentaire pour le voisinage. Pour répondre à d'éventuels besoins de particuliers (animal de compagnie), est par ailleurs autorisée, la réalisation d'un abri pour animaux par unité foncière dans la mesure où il est limité à 50 m² d'emprise au sol et fermé sur 3 côtés.

Le tissu du hameau est plus aéré que celui du village, les constructions principales étant implantées le plus souvent en retrait de rue, un bâtiment léger ou un pignon venant toutefois dans la plupart des cas

assurer l'alignement sur la voie. Afin de reprendre cette caractéristique, l'article 6 précise que les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques, les extensions des bâtiments existants à l'alignement ou à moins de 6 mètres restant autorisés dans leur prolongement.

Dans le même esprit qu'en zone UV, de manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les parcelles profondes, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie publique de desserte principale des constructions à usage d'habitation, de bureaux ou de services, qui est de 25 mètres. Ce principe marque aussi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains, en particulier celle donnant sur la départementale qui est la plus visible et présente un fort intérêt paysager. Il est couplé au fait qu'aucun nouvel accès direct par propriété n'est autorisé sur la RD554. Evitant ainsi une multiplication des accès dangereux depuis la départementale où les vitesses de circulation sont souvent excessives.

Par rapport aux limites séparatives, les dispositions réglementaires demandent un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative pour les constructions implantées sur une des limites. En cas de retrait de chacune des limites séparatives, le recul observé sera d'au moins 3 mètres de chacune des limites. L'implantation des annexes isolées limitées à 25m² d'emprise (hors bâtiments nécessaires à l'activité agricole). Elle sera réalisée à l'arrière de la construction ou en continuité de celle-ci lorsque cette configuration n'est pas possible, soit devant dès lors que l'aspect de la façade est traité de la même façon que celle de la construction principale.

L'emprise au sol des constructions est inférieure à celle du village où la densité est plus importante. Elle est limitée sur le hameau à 30% de la surface totale du terrain et pourra être portée à 70% pour les constructions agricoles. Les constructions existantes qui excèdent déjà cette emprise peuvent toutefois être agrandies dans la limite de 25 m². Cette limite apportée à la densification des parcelles confirme aussi l'importance des jardins entourant les constructions. D'ailleurs, au moins 40% de la surface totale des terrains de 500m² et plus de superficie sera aménagée en espace vert de pleine terre. Cette part est réduite à au moins 35% pour les terrains de moins de 500 m².

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles se calant sur une hauteur moindre observée sur le hameau par rapport au village. Ce qui représente deux mètres de moins par rapport à la réglementation de la zone UV. La hauteur des autres constructions est limitée à 5 mètres au faîtage, à l'exception des constructions agricole pour lesquelles la hauteur est portée à 12 mètres pour des raisons techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité. La hauteur au faîtage est ainsi cohérente avec celle du reste de la trame urbaine du village. En effet, le hameau est situé en point haut du territoire et dans un paysage largement ouvert de terre de culture, rendant le bâti particulièrement visible en de nombreux points. Les hauteurs sont moindres mais contrairement au principe sur le village, un dépassement ponctuel de celles-ci peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales. Les règles de hauteur pour les annexes et abris (abris pour animaux, abris de jardin) sont les mêmes qu'en zone UV dans un souci d'harmonisation.

L'aspect extérieur des constructions est différente de celle du village avec un apport de la brique rouge de pays plus important (maison ouvrières). Les façades ou pignons donnant sur l'espace public des nouvelles constructions seront composés d'éléments en pierre, en moellon ou en briques rouges vieilles (soubassement, encadrement des ouvertures, parements, etc.), ils pourront être en matériaux enduits. Le bardage bois n'est pas réglementé comme en zone UV, seulement la forme de rondins est expressément interdite. Pour les bâtiments d'activités, les façades pourront être réalisées en bardages d'au plus deux teintes ; une troisième étant autorisée pour le soubassement.

Si une autre architecture est autorisée pour les équipements publics présentant un caractère d'intérêt générale en zone UH, elle ne l'est pas pour les habitations côté jardin comme en zone UV. En effet, sur le hameau le côté jardin donne dans la plupart des cas directement sur la départementale. Les baies ne compteront pas nécessairement de carreaux. Si toutefois, c'est le cas, ils seront plus hauts que larges. Les dispositions relatives à la toiture sont analogues à celles de la zone UV mais les matériaux nécessaires à la valorisation du recours aux énergies renouvelables est explicitement

autorisé s'il suit des teintes proches de celles des tuiles et ardoises.

Les abris de jardins auront comme en zone UV, des couleurs (vert, gamme de brun, gris) rappelant les teintes des principales composantes du milieu naturel : végétation, terre, horizon. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine est interdit. Les garages et annexes qui seront implantés côté rue seront réalisés avec des matériaux identiques ou proches de ceux de la construction principale. Les citernes de gaz ou de mazout et installation similaires seront enterrées et en cas d'impossibilité, masquées par un écran minéral ou végétal persistant (non visible depuis la voie publique).

Les clôtures traditionnelles existantes seront conservées et restaurées si besoin et ne pourront être démolies que dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule et d'un portillon piéton. Les autres clôtures seront à dominante végétale. La hauteur des clôtures est limitée comme en zone UV à 2,20 mètres, sauf en cas de restauration où la hauteur existante pourra être conservée.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives, en raison de nuisances acoustiques qu'ils peuvent occasionner par rapport au fond voisin.

Tableau de la superficie des zones urbaines (ha)

| ZONES OU SECTEURS | SUPERFICIE EN HECTARES P.L.U. | SUPERFICIE EN HECTARES POS |
|---------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| UH UV dont UVd | 1,9 10,7 2,2 | UD 2,79 UA 9,92 - |
| TOTAL DE LA ZONE URBAINE | 12,6 | 12,71 |

Les zones urbaines totalisent au PLU 12,6 ha, les secteurs plus sensibles comme le hameau (UH) ou le château identifié en grand domaine (UVd) ne représentant qu'environ 2 ha chacun. La zone urbaine au POS était aussi de 12,7 ha soit une différence infime de 0,1ha qui peut s'expliquer par l'intégration à la zone urbaine du PLU des fonds de jardins des habitations du hameau de La Borde (figurant en NC au POS) compensée par l'inscription en Ndg au PLU (contre UA au POS) des deux parcelles (n°350 et n°351) au sud de la ferme du Château, occupées par des plantations.

2.2. La zone à urbaniser

Il s'agit d'une zone mixte (habitat, activité, équipements) destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune. Elle correspond aux secteurs d'extension figurant dans le schéma d'aménagement illustrant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. La zone à urbaniser se distingue en deux catégories : celles où les réseaux et la desserte existent à la périphérie et permettent une urbanisation à court terme (secteurs 1AU) et celles où les réseaux et la desserte ont une capacité insuffisante pour permettre une urbanisation à court terme, cette dernière se fera à plus long terme après modification du PLU (secteur 2AU).

2.2.1. La zone 1AU

Cette zone est destinée à l'habitat, aux équipements, commerces, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels.

Elle correspond aux terrains situés en frange sud du village, desservi par la rue de la Solette. Cette urbanisation sera réalisée sous forme d'opération d'aménagement avec schéma d'ensemble insistant sur le lien avec les quartiers existants.

Outre les occupations interdites en zone urbaine, sont par ailleurs interdits les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation, les postes de distribution de carburant et les constructions avec un garage en sous-sol ou en sous-sol semi-enterré pour des raisons sécuritaires et esthétiques (ce type de construction étant représenté sur le village). La zone est vouée à l'accueil d'ensemble de constructions à usage mixte dès lors qu'elles sont compatibles et ne remettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone. L'urbanisation du secteur est nécessairement soumise à une seule opération d'ensemble d'au moins 5 constructions qui sera adaptée aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le PLU (pièce 3 du dossier). Les fonds de jardin, au-delà de 25 mètres depuis la voie, peuvent accueillir des annexes isolées limitées à 25 m² d'emprise au sol et des équipements de plein air (notamment piscine) dans la limite de 50 m² cumulés d'emprise au sol maximale.

Les dispositions réglementaires autorisent un tissu bâti venant à l'alignement de la rue ou avec un retrait d'au moins 6 mètres. Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie. Les annexes isolées seront nécessairement implantées à l'arrière de la construction principale.

Les constructions principales à l'alignement de la voie seront implantées sur au moins une des limites séparatives. En cas de retrait de l'alignement sur rue, les constructions peuvent venir sur une des limites séparatives latérales en observant une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux autres limites. Si l'opération le prévoit, les constructions principales peuvent être accolées sur une même limite séparative.

Dans le secteur 1AUh, l'emprise au sol est limitée à 30% de la surface totale des terrains inférieurs à 500 m² afin de garantir des emprises non imperméabilisées contribuant à l'absorption des eaux de ruissellement et conserver des trames de jardins qui correspondent à l'usage actuel des terrains concernés. Cette emprise au sol est portée à 40% pour les terrains d'au moins 500 m².

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres au faîtage comme sur le hameau. Toutefois, un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles. La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 3,50 mètres et celle des abris de jardin à 3 mètres comme en zone UV.

L'aspect extérieur des constructions veille au respect de l'architecture locale et particulièrement du secteur village. L'utilisation du bois (hors rondins et non vernis : teinte naturelle) est autorisé en façade. Il en est de même des enduits, pierres ou moellons. Les teintes des façades sont celle de la fiche « couleur » de la plaquette de recommandations architecturales (sauf F.2.20.70 qui tire sur le brun) en ajoutant la teinte ton pierre et l'utilisation de la brique rouge vieillie. Les dispositions réglementaires mises en place sont proche de celle de la zone urbaine afin de viser à une harmonie d'ensemble une fois ces terrains urbanisés, tout en admettant une architecture plus récente notamment faisant appel à des techniques relatives à la construction valorisant les énergies renouvelables. La réglementation concernant les châssis de toiture est par ailleurs plus stricte qu'en zone urbaine en limitant leur ouvrant à 0,80 mètre et leur nombre à 1 par tranche de 3 mètres linéaire de façade, la pose superposée étant interdite, du fait que sur les constructions nouvelles il n'y a pas de contrainte technique à leur implantation. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et implantés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives pour réduire les gênes pour le voisinage. Les clôtures donnant sur la voie seront composées d'au moins un muret de soubassement de 0,80 mètre à 1,20 mètre de hauteur maximale, doublé d'une haie taillée. En effet, le secteur 1AUh se situe en cœur de trame urbaine à l'ambiance minérale. En limite séparative les clôtures seront comme sur rue ou plus aérée (simple grillage rigide doublé ou non d'une

haie taillée) contribuant à l'insertion dans le paysage de ces nouvelles constructions et installations venant en frange sud de la trame bâtie.

En matière de stationnement, il est demandé au moins 2 places de stationnement par logement, en ajoutant une place supplémentaire par tranche de 3 logements réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble afin de prendre en compte les besoins des visiteurs.

2.2.2. La zone 2AU

Cette zone est destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune à plus long terme. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone. En conséquence, son ouverture à l'urbanisation en dehors des équipements d'infrastructure autorisés à l'article 2, est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme qui devra notamment compléter les règles inscrites ci-après. L'urbanisation sera soumise à une réflexion sur l'ensemble de leur emprise, qui fera l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation jointes au dossier PLU, et à une procédure opérationnelle adaptée (lotissement, permis groupé, ZAC, PUP, etc.).

Tableau de superficie de la zone à urbaniser (ha)

| ZONES OU SECTEURS | SUPERFICIES EN HECTARES P.L.U. | SUPERFICIES EN HECTARES POS |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 1AUh | 0,9 | NA 146 |
| 2AUh | 1,6 | 2NA 11,60 |
| TOTAL DE LA ZONE A URBANISER | 2,5 | 157,60 |

Au PLU, la zone à urbaniser totalise 2,5 ha dont moins d'1 ha correspondant à la zone à urbaniser à court ou moyen terme qui fait l'objet d'une réglementation particulière. Ces zones représentaient près de 158 ha au POS incluant des terrains voués à l'activité golfique dont le classement au PLU a été privilégié en zone naturelle.

2.3. La zone agricole

Il s'agit d'une zone non équipée, constituée par les parties du territoire communal, protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle correspond à l'ensemble des terrains en cultures ou en pâtures situés en dehors des secteurs agglomérés et des terrains classés en zone naturelle, ainsi qu'aux constructions agricoles situées entre le hameau de la Borde et la voie ferrée.

Sont admises dans la zone les constructions, extension et modifications de bâtiments, les affouillements et exhaussements liés et nécessaires à l'activité agricole. Les constructions à usage d'habitation devront être réalisées dans le corps de ferme.

Afin de tenir compte d'une mutation possible (y compris dans le cadre de la diversification de l'activité agricole, comme par exemple la vente de produits sur le corps de ferme) de l'usage de toute ou partie d'un bâtiment agricole, il est prévu d'appliquer les dispositions de l'article R.123-12 2° (L.151-11 2° depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme. Ainsi, les bâtiments repérés sur les plans de découpage en zones (documents graphiques du volet réglementaire du PLU) peuvent faire l'objet d'un changement de destination si cela ne compromet pas l'exploitation agricole, en rappelant que ce changement de destination est soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Ce sera au porteur du projet de demander cet avis au moment de la demande d'autorisation de changement de destination de toute ou partie du bâtiment.

Sont par ailleurs autorisées, dans l'ensemble de la zone agricole, les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.).

Le paysage étant largement ouvert, les conditions d'occupation du sol (hauteur, aspect extérieur, traitement paysager, implantation) veille à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions qui seront réalisées sur la zone. De plus, le gabarit des bâtiments agricoles étant fréquemment important, dès lors qu'ils dépassent 20 m² d'emprise au sol, ils seront implantés avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques porté à 20 mètres de l'emprise des voies départementales. La marge minimale par rapport aux limites séparatives est de 6 mètres permettant d'assurer l'entretien des bâtiments et de faciliter la réalisation d'un traitement paysager favorisant leur insertion au site. Les constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol implantées dans le milieu naturel devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site.

La hauteur des bâtiments d'activités est limitée à 12 mètres au faîtage. Elle peut être portée à 15 mètres pour les constructions et installations venant en continuité d'un corps de ferme pour tenir compte de l'évolution du matériel agricole utilisé tout en rattachant ce type de construction haute à des entités déjà bâties afin de limiter leur impact visuel sur le paysage. Les abris pour animaux liés à un pâturage sont limités à 5 mètres au faîtage.

2.4. La zone naturelle et forestière

La zone naturelle et forestière est à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et du boisement. Elle prend également en compte les sites à fortes sensibilités environnementales (périmètre de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).

La zone naturelle correspond ainsi à l'ensemble des terrains non agglomérés qui occupent le bois de Raray, le parcours golfique développé en frange ouest du territoire communal, l'emprise ferroviaire (ligne à grande vitesse) traversant le territoire communal, le grand domaine du château identifié dans la charte du Parc Natural Régional (PNR) Oise Pays de France.

La zone naturelle comprend 5 secteurs :

- Le **secteur Na** qui correspond au parc arboré de la grande propriété située à l'est du village, dans laquelle est tolérée la réalisation d'une nouvelle construction à usage d'habitation et ses annexes qui en constituent le complément normal suivant les dispositions de l'article L.123-1-5 14° du code de l'urbanisme.
- Le **secteur Nd** qui correspond aux grands domaines identifiés sur le plan de référence de la charte du PNR (château et son parc) dont l'intégrité est à préserver en autorisant cependant des activités permettant une valorisation. Un **sous-secteur Ndg** est délimité correspondant à la partie du grand domaine occupée par l'activité golfique vouée à recevoir de nouveaux bâtiments et installations liés et nécessaires au fonctionnement de cette activité qui est le principal employeur de la commune.

- Le **secteur Ng** qui correspond à l'emprise du parcours golfique et aux secteurs d'accompagnement (aire de stationnement, locaux d'entretiens, etc.) dans lequel toutes constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'activité golfique sont admises, en excluant cependant des activités d'accompagnement (hôtellerie par exemple). Un **sous-secteur Nga** est délimité offrant la possibilité d'accueillir de manière limitée en nombre, des installations légères de type cabanes dans les arbres destinées à une forme d'hébergement écologique et insolite sur le parcours golfique, cela entrant dans le cadre de la diversification de l'activité golfique.

- Le **secteur Np** qui correspond à l'emprise communale située chemin de Huleux sur laquelle se trouve le point d'apport volontaire des déchets, qui peut recevoir des constructions et installations publiques en tant qu'équipements collectifs d'intérêt général. Le secteur Nt englobe également l'emprise du domaine ferroviaire dans lequel ne sont autorisées que les constructions et installations liées et nécessaires au bon fonctionnement du réseau ferroviaire, là encore en tant qu'équipements collectifs d'intérêt général.

- Le **secteur Nb** englobant une grande partie du parc arboré de la grande propriété située à l'est du village, dans laquelle il est utile d'autoriser la réalisation d'un abri pour animaux et d'un abri de jardin au regard de l'usage des sols qui en est fait. Ces installations légères qui pourraient être réalisées n'étant pas liées à une activité agricole s'inscrivent dans le cadre d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Sur l'ensemble du secteur Na, seule est autorisée la réalisation d'une construction à usage d'habitation et ses annexes dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Pour le secteur Nd, les orientations de la charte du Parc Naturel Régional Oise Pays de France confirmée par l'étude urbaine, visent à conserver l'intégrité de ces propriétés au regard de la préservation de cette urbanisation traditionnelle et de leur rôle dans l'identité du paysage urbain. Dans cette optique, conformément aux dispositions relatives aux grands domaines, fixées à l'article 12 de la charte de PNR Oise Pays de France, tout projet de division dans des terrains situés dans cette zone est soumis à l'article L.111-5-2 du code de l'urbanisme, obligeant à une déclaration préalable en mairie. C'est pourquoi seule est admise la réfection, la réparation, l'aménagement et l'extension limitée à 10 % de l'emprise au sol initiale des constructions existantes, si ces aménagements contribuent à une valorisation du grand domaine à partir d'un usage préservant la qualité patrimoniale des lieux ainsi que les affouillements et exhaussements liés aux travaux autorisés.

Le secteur Ng autorise les constructions et installations nécessaires aux activités golfiques ainsi que les affouillements et exhaussements de sols liés. Dans le sous secteur Ndg une attention particulière sera portée au respect de la notion de grands domaines (respect des caractéristiques architecturales et paysagères des grands domaines de la charte du PNR Oise Pays de France). Dans le sous secteur Nga, les installations légères autorisées sont limitées à 20 sur la totalité du secteur Nga dans le but de respecter les milieux naturels et l'intérêt patrimonial des lieux, tout en proposant une offre suffisante pour garantir la viabilité économique de cette activité.

Le secteur Np permet la réalisation de constructions publiques présentant un caractère d'intérêt général, y compris les constructions liées au bon fonctionnement du service ferroviaire et les modifications de sol associées.

Seuls sont autorisés dans le secteur Nb, un abri pour animaux et un abri de jardin. Leur emprise au sol est limitée (50 m² pour l'abri pour animaux, 10 m² pour l'abri de jardin) dans le but d'éviter une transformation vers un autre usage.

Dans le reste de la zone naturelle sont autorisés la réfection, l'aménagement et l'extension de l'existant limitée à 10%, par unité foncière, la réalisation d'un abri pour animaux limité à 50 m² d'emprise au sol et à condition d'être fermé sur 3 côtés maximum, la réalisation d'un abris de jardin limité à 10m² d'emprise et les affouillements/ exhaussements nécessaires à ces activités.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers restent autorisées dans l'ensemble de la zone dès lors qu'elles sont convenablement insérées au site et respectent la fragilité des milieux naturels.

Comme en zone agricole, dans ces secteurs peu urbanisés, les nouvelles constructions de plus de 20 m² d'emprise au sol devront être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport aux voies publiques, porté à 20 m par rapport aux voies départementales. Pour les extensions de constructions existantes elles peuvent se faire dans la continuité ou en retrait.

De plus, les constructions nouvelles doivent être implantées avec une marge minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparative (hors abris de jardin ou pour animaux).

Afin de préserver la faible densité existante en dehors du secteur Np, l'emprise au sol ne doit pas excéder 5% de l'unité foncière. Pour le secteur Na ce chiffre ne s'applique pas à l'échelle de l'unité foncière mais de l'ensemble du secteur délimité au plan, du fait que ce secteur correspond actuellement à une partie d'une unité foncière de plusieurs hectares.

Les abris ont une hauteur limite identique à celle de la zone urbaine. La hauteur de l'ensemble des autres constructions est limitée à 10 mètres au faîtage (hors réfection des constructions existantes pour laquelle la hauteur limite est celle de la construction). Dans le sous secteur Nga, la hauteur maximale n'est pas définie du fait que celle-ci dépend de la hauteur de l'arbre sur laquelle vient s'installer la cabane perchée.

L'aspect extérieur des constructions doit être compatible avec le caractère des lieux avoisinant afin de préserver l'intérêt du secteur. Les façades en matériaux enduits, en pierres ou en moellons sont autorisées. Elles auront au plus deux teintes. Les bardages métalliques sont expressément interdits uniquement pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles ne devront pas constituer un obstacle au passage des animaux sauvages. Les constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol implantées dans le milieu naturel devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site.

Tableau de superficie des zones agricole et naturelle (ha)

| ZONES OU SECTEURS | SUPERFICIES EN HECTARES P.L.U. après révision simplifiée n°1 et modification | SUPERFICIES EN HECTARES P.L.U. approuvé le 25 mai 2013 | SUPERFICIES EN HECTARES POS |
|-----------------------------|---|---|--------------------------------|
| A | 473,2 | 473,2 | NC 489 |
| N | 183,5 | 183,5 | 0 |
| Dont Ng | 143,3 | 143,3 | |
| Et Ndg | 14,8 | 14,8 | |
| Et Nga | 13,9 | - | |
| Et Na | 0,8 | 0,8 | |
| Et Nb | 5,6 | - | |
| Et Nd | 4,9 | 4,9 | |
| Et Np | 11,9 | 3 | |
| Et Nt | - | 8,9 | |
| TOTAL DES DEUX ZONES | 656,7 | 656,7 | 489 |

Le PLU compte près de 657 ha de surface agricole et naturelle dont plus de 470 ha pour la seule destination agricole. Le POS totalisait près de 490 ha de zone agricole mais en y incluant les espaces naturels qui n'étaient pas distingués. Soit au PLU une surface d'espace agricole et naturel de 166 ha supérieurs au POS, représentant près de 98% de la superficie du territoire communal. La différence

repose principalement sur le classement en zone naturelle du golf, inscrit en grande partie en zone NA au POS. Ce choix garantit une meilleure prise en compte des espaces naturels, en limitant les possibilités de constructions dans les secteurs de la zone naturelle.

Tableau récapitulatif

| ZONES OU SECTEURS | SUPERFICIES EN HECTARES P.L.U. | SUPERFICIES EN HECTARES POS |
|--|-----------------------------------|--------------------------------|
| Total des zones urbaines | 12,8 | 12,71 |
| Total des zones à urbaniser | 2,5 | 157,6 |
| Total de la zone agricole et de la zone naturelle | 656,7 | 489 |
| TOTAL | 672 | 672 |
| dont espace boisé classé | - | 12 ha |
| dont éléments de paysage à préserver | 8,1 ha | - |

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5 (article L.151-19 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme représentent 8,1 ha, soit 1,20% du territoire communal, pour l'essentiel situé en zone naturelle du P.L.U.

3- LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil essentiel à la réussite de la politique d'aménagement de la commune. Toutefois, ces documents réglementaires ne peuvent pas préciser tous les détails qui conduiront un développement harmonieux du territoire. La mise en œuvre du PLU nécessite une vigilance de tous les instants, notamment au niveau de la délivrance des autorisations de construire.

Par le PLU, la commune a les moyens de maîtriser l'aménagement du territoire communal. Pour atteindre les objectifs fixés, une politique d'action foncière est à prévoir en réservant au budget les crédits nécessaires aux acquisitions envisagées. La commune peut aussi solliciter toutes les aides auxquelles elle peut prétendre auprès des autres collectivités locales et auprès de l'Etat.

3.1. La voirie

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains est conditionnée par une desserte en voirie existante et suffisante. C'est le cas des terrains urbanisables restants. Toutefois, pour assurer une cohérence globale de la circulation à venir, la commune a tout intérêt à réserver les emplacements nécessaires au raccordement de voies nouvelles sur la voirie existante.

Il existe plusieurs modes de financements des voiries et réseaux divers dans le cadre des opérations d'aménagement (ZAC, Programme d'Aménagement d'Ensemble, Projet Urbain Partenarial, Association Foncière Urbaine, etc.). Une réflexion préalable à l'aménagement prévu entre la commune, le(s) propriétaire(s) et l'aménageur, permettra d'opter pour la solution la plus adaptée à l'opération projetée.

3.2. Les emplacements réservés

Des emplacements réservés sont inscrits au PLU (se reporter à l'annexe 4) pour améliorer les conditions de desserte des quartiers en développement, pour créer des cheminements ou encore pour réaliser des équipements publics répondant aux besoins actuels ou futurs des habitants.

3.3. Le droit de préemption urbain

La commune s'est dotée d'un droit de préemption urbain portant sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au plan. Par ce principe, la commune est avertie par le propriétaire des transactions foncières réalisées dans ces zones et peut se porter acquéreur des biens cédés.

La commune dispose d'un délai de deux mois à compter de la proposition du propriétaire pour se prononcer sur l'acquisition au prix demandé. Le DPU entre en vigueur, une fois le PLU approuvé.

3.4 La Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

La ZAD est un outil permettant à une collectivité publique de constituer des réserves foncières, notamment en dehors des terrains urbanisés ou à urbaniser délimités par un document d'urbanisme. La création d'une ZAD résulte d'un arrêté préfectoral pris sur le dossier présenté par la collectivité publique.

La collectivité publique est alors désignée comme titulaire d'un droit de préemption pour une durée de 6 ans renouvelables. Sur les périmètres de ZAD, le Droit de Préemption Urbain ne s'applique plus.

3.5 Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

Le PUP permet la prise en charge financière de tout ou partie des équipements liés à une opération d'aménagement, par le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs, dans le cadre d'une convention signée avec la commune. Cela n'est possible que dans les zones urbaines ou les zones à urbaniser délimitées au PLU.

3.6 Les taxes et participations pour le financement des équipements publics

La commune a la possibilité d'instaurer un certain nombre de taxes ou de participations qui lui permet de dégager des ressources utiles aux financements de tout ou partie du renforcement ou de la création d'équipements publics (voirie, réseaux, écoles, équipements sportifs, culturels, de loisirs, etc.). Ces taxes et participations sont prélevées sur les opérations d'urbanisme réalisées ou sur les plus-values foncières résultant de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Il s'agit notamment de la taxe d'aménagement qui peut faire l'objet d'une application différenciée (taux différents) par secteur, rue ou encore zone délimitée par un PLU. Une simple délibération du conseil municipal permet d'instaurer cette taxe.

3.7 Le suivi du PLU et les indicateurs de suivi

Le PLU est un document qui doit faire l'objet d'un bilan d'application régulier (souhaitable au moins tous les 3 ans en ce qui concerne les objectifs relatifs à l'habitat). Sa mise en œuvre implique aussi d'être en capacité de mesurer régulièrement ses incidences sur l'environnement. C'est pourquoi, il est proposé quelques indicateurs utiles aux élus à venir qui auront la charge d'assurer le suivi du PLU. Ces indicateurs figurent dans les tableaux ci-après.

| Indicateurs Habitat | Données ou outils pouvant être utilisés | Etat 0 | + 3 ans | + 6 ans | + 9 ans |
|--|--|--|---------|---------|---------|
| - Évolution du nombre de logements créés en distinguant ce qui relève d'une opération d'ensemble, de ce qui résulte d'un remplissage de la trame urbaine | - Base INSEE pour le nombre de logements créés, fichier SITADEL - Autorisations de construire délivrées | En janvier 2013, Total logements = 75 Résidences principales = 68 Résidences secondaires = 5 Logements vacants = 1 | | | |
| - Typologie des logements réalisés face aux objectifs de diversification | - Base INSEE | En janvier 2013, Maisons = 72 Appartements = 3 dont Logements locatifs = 36 | | | |
| - Evolution du nombre d'habitants | - Base INSEE | En janvier 2013, population totale = 157 habitants | | | |

| Indicateurs Foncier | Données ou outils pouvant être utilisés | Etat 0 | + 3 ans | + 6 ans | + 9 ans |
|---|--|---|---------|---------|---------|
| - Evolution de la surface des zones U aménagées et nombre de logements à l'hectare réalisés | - Autorisations de construire délivrées | En 2016, zone U = 12,8 ha | | | |
| - Évolution de la surface agricole utilisée | - Recensement agricole, application Cartélie de la DDT60 (déclaration PAC et registre parcellaire graphique) | En 2010, SAU = 905 ha (SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune) | | | |

| Indicateurs Activités | Données ou outils pouvant être utilisés | Etat 0 | + 3 ans | + 6 ans | + 9 ans |
|--|--|--|---------|---------|---------|
| - Evolution du nombre d'emplois offerts sur la commune, du nombre d'établissements (dont les commerces), du nombre de sièges d'exploitation agricole | - Recensement INSEE, chiffres CCIO et Chambre des Métiers, Enquête communale, Recensement agricole | En 2013, 43 emplois dans la zone | | | |
| - Evolution du nombre d'actifs habitant la commune, du nombre de demandeurs d'emplois, du nombre d'actifs habitant et travaillant sur la commune | - Recensement INSEE | En 2013, 80 Actifs 73 Actifs ayant un emploi 7 chômeurs | | | |
| - Évolution du taux d'occupation des secteurs voués aux activités économiques et du nombre d'emplois recensés | - Observation sur site, chiffres CCIO sur locaux libres d'usage | En 2013, indicateur de concentration d'emploi = 56,8 | | | |

| Indicateurs Transports et Réseaux | Données ou outils pouvant être utilisés | Etat 0 | + 3 ans | + 6 ans | + 9 ans |
|--|--|--|---------|---------|---------|
| - Evolution de l'offre en transport collectif (nombre de lignes, fréquence des arrêts) et du taux de fréquentation | - Données du SMTCO | En 2016 : • 1 ligne d'autocar régulière (vers Senlis également utilisée pour la desserte des lycées et collèges de Senlis) • 1 ligne de car scolaire (celle vers l'école de Rully) | | | |
| - Nombre de bâtiments raccordés au très haut débit | - Données du CG60 (par rapport au SDTAN) ou de la commune ou groupement de commune (paiement des prises) | En 2015, aucun | | | |

| Indicateurs Environnement | Données ou outils pouvant être utilisés | Etat 0 | + 3 ans | + 6 ans | + 9 ans |
|--|--|--|---------|---------|---------|
| - Évolution des surfaces boisées du territoire et gestion de leur lisière | - Photographie aérienne, cartes anciennes - Statistiques agricoles et sylvicoles | • 76 ha de boisements occupés principalement par le parcours golfique | | | |
| - Respect des objectifs de gestion et de valorisation des secteurs à fortes sensibilités écologiques | - Périmètres disponibles auprès de la DREAL (ZNIEFF - ENS), application Carmen de la DREAL Picardie | • Totalité du périmètre de ZNIEFF (territoire communal) inscrit en zone naturelle (N) | | | |
| - Respect des objectifs de prise en compte des secteurs présentant des risques naturels et actions entreprises pour les atténuer | - Données administratives sur les connaissances des risques (base de données Cartélie de la DDT60, études locales) | • Inscription en zone naturelle ou en zone agricole des terrains non construits | | | |
| - Évolution de la qualité de l'eau des masses d'eau et de l'eau distribuée | - Données de la structure en charge du suivi du futur SAGE, données de l'ARS | • Teneur moyenne (eau potable) en 2016 (captage de Fleurines) : nitrate 1,6 mg/l | | | |
| - Évolution de la mise au normes des dispositifs d'assainissement et de leur entretien | - Données du syndicat (SPANC ou de la commune) et du gestionnaire du réseau | • Dispositifs d'assainissement autonome sur l'ensemble du village et du hameau. Des mises aux normes à réaliser. | | | |
| - Niveau de performance énergétique des constructions faisant l'objet d'une autorisation de construire ou d'un changement d'occupant | - Autorisations de construire délivrées, relevé de performance énergétique (catégorie A à G) lié à l'acte de vente | Non renseigné en 2015 | | | |