



PLAN LOCAL D'URBANISME

16U15

Rendu exécutoire le



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

P.A.D.D
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'origine :
Septembre 2016

2

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)

Commune de RARAY



5 et 7 rue Nicolas de Lancy
60810 RARAY
Tél : 03 44 54 70 56
Courriel : mairiederaray@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

16U15

Rendu exécutoire le



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

ORIENTATIONS GÉNÉRALES PROPOSÉES

Date d'origine :

Septembre 2016

2a

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)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Commune de RARAY

5 et 7 rue Nicolas de Lancy

60810 RARAY

Tél. : 03.44.54.70.56

Courriel : mairiederaray@wanadoo.fr



RARAY

Urbanistes

Agence d'Urbanisme ARVAL

Sarl Mathieu - Thimonier - Carraud

3bis, place de la République - 60800 CREPY EN VALOIS

Tél. 03.44.94.72.16

Fax. 03.44.39.04.61

Courriel : Nicolas.Thimonier@Arval-Archi.fr

Membres de l'équipe : N. THIMONIER, A.-C. GUIGAND

Participation financière

Conseil Départemental de l'Oise



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suivant l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le présent document présente donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Raray en les exposant par thématique abordée, et en rappelant les enjeux soulevés par le diagnostic. Enfin, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sous forme de schéma de principe accompagne ce document.

Elaborer un Plan Local d'Urbanisme pour mieux maîtriser l'évolution de la population

Accueillir de nouveaux habitants à un rythme maîtrisé et dans un souci de répondre aux besoins identifiés notamment pour les ménages en première accession.

ENJEU(X) SOULEVE(S) PAR LE DIAGNOSTIC

- Le nombre d'habitants sur la commune a diminué sur les 40 dernières années, 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 a 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 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.

ORIENTATIONS PROPOSEES

• Profiter de l'attractivité du secteur à l'échelle départementale pour relancer la croissance démographique sur la commune. L'évolution démographique de la commune est néanmoins maîtrisée au regard des évolutions passées, de leur traduction en termes de consommation d'espaces et tenant compte du patrimoine remarquable de la commune qu'il convient de ne pas altérer. Pour cela, limiter les secteurs à aménager et miser sur des opérations d'aménagement de qualité, à l'horizon 2025, visant à maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge.

• Adapter l'offre en logements par une diversification de leurs typologies en permettant notamment aux jeunes ménages de pouvoir rester ou s'installer à Raray, dans un contexte de coût élevé de l'immobilier, notamment en accédant à la propriété dans une gamme de logements adaptés. Proposer une ouverture progressive à l'urbanisation des secteurs identifiés en tenant compte également des conditions de renouvellement des habitants au sein des logements déjà existants qui pourraient changer d'occupants d'ici 2025.

• Atteindre un taux de croissance annuel moyen réaliste de 1,50 % de 2010 à 2025, engendrant une progression de 40 à 50 habitants, soit 200 habitants environ en 2025 pouvant se traduire par une moyenne d'environ 2 nouveaux ménages par an. Outre, le renouvellement des occupants au sein des logements existants (personne seule ou en couple remplacée par un ménage avec enfants), ces ménages seront accueillis par de nouvelles constructions résultant du remplissage des espaces restés libres de construction, l'aménagement de logements au sein de bâtis existants en particulier sur les corps de ferme libérés de leur activité agricole, et l'urbanisation progressive des nouveaux secteurs identifiés.

Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins

Permettre la réalisation d'une trentaine de nouvelles résidences principales à l'horizon 2025 à partir des différentes disponibilités existantes dans la trame urbaine déjà constituée (environ une vingtaine) et de l'urbanisation possible de nouveaux secteurs, tout en maintenant une offre en logements diversifiée.

ENJEU(X) SOULEVE(S) PAR LE DIAGNOSTIC

- 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 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.**

ORIENTATIONS PROPOSEES

• S'inscrire dans une **démarche répondant aux objectifs du développement durable en limitant la consommation d'espaces agricoles ou naturels** à des fins urbaines suivant les besoins fonciers impliqués par le scénario de croissance retenu et **limiter les déplacements induits par une urbanisation éloignée des polarités.** En outre, la **densité moyenne du bâti**, actuellement de 6 logements à l'hectare, **sera augmentée** du fait des possibilités de création de logements dans la trame urbaine déjà constituée et de la réduction de la taille moyenne des terrains sur les opérations nouvelles, pour mieux répondre au budget des primo-accédants. En revanche, l'urbanisation en épaisseur des terrains déjà construits, sera limitée afin de préserver la typologie urbaine du village.

• La mise en œuvre du **scénario de croissance envisagé** repose sur la réalisation d'une trentaine de résidences principales supplémentaires sur la commune d'ici 2025. En tenant compte des disponibilités dans le tissu bâti déjà constitué (environ une vingtaine), le **nombre de nouveaux logements à créer sur des terrains en marge de la trame urbaine déjà constituée serait d'une dizaine** pouvant être diminué suivant le degré de renouvellement des occupants au sein des logements existants et suivant la confirmation du desserrement des ménages. **Environ 1 hectare est donc à urbaniser.** Il est proposé de délimiter le secteur à l'ouest de la rue du Manoir, à l'arrière de l'école, en réfléchissant à un débouché sur la rue de la Solette au sud. Toutefois, un autre secteur venant en continuité du premier est également proposé, mais ne pourra être ouvert à l'urbanisation que pour compenser le fait que les possibilités de construction dans la trame urbaine déjà constituée ne se seraient pas réalisées. A plus long terme, le projet communal laisse la possibilité de valoriser à des fins urbaines, le foncier communal, le long du chemin de Huleux sous réserve de compatibilité avec la charte du PNR Oise Pays de France.

• Porter un effort de construction vers la **réalisation de logements de taille moyenne** (3-4 pièces) **en accession voire en location privée et publique** permettant à des jeunes d'accéder à un premier logement sous forme de petite maison par exemple. La réalisation d'une partie de ces logements pourra être satisfaite sur les nouveaux secteurs proposés à l'urbanisation ou dans le cadre de la transformation en logements des corps de ferme libérés de leur activité agricole.

Un renforcement de l'offre en lien avec le développement démographique, permettant d'optimiser les lieux et espaces publics

ENJEU(X) SOULEVE(S) PAR LE DIAGNOSTIC

- 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. Est posée la **question de l'évolution de l'équipement scolaire à l'échelle du regroupement** au regard des orientations académiques privilégiant les regroupements pédagogiques concentrés en un seul site.

- Le **site sportif**, situé en frange sud-ouest de la trame urbanisée forme la **polarité, la plus ressentie comme un véritable lieu de rencontres à l'échelle communale** qui n'existe pas véritablement par ailleurs. Ce site se trouve néanmoins sur un terrain privé, interrogeant donc sur les conditions de sa pérennité. Se pose la question de sa confirmation à l'échelle de la trame urbaine et de son articulation avec les secteurs habités voisins et plus éloignés, pour un usage optimisé et de plus grandes possibilités d'évolution.

ORIENTATIONS PROPOSEES

- **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 à aménager pour encourager les déplacements de proximité en modes doux** (vélos, piétons).

Anticiper l'évolution du site de l'école dans l'hypothèse de la mise en place d'un regroupement pédagogique concentré.

- **Laisser la possibilité d'aménager un espace public au sud de 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.

Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

Conforter le pôle économique sur le site du château, et offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement

ENJEU(X) SOULEVE(S) PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune n'a pas vocation à développer une zone d'activités économiques. En revanche, **l'activité économique du village repose pour une bonne part sur l'activité golfique prochainement 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.

- Malgré son caractère périurbain, **l'activité agricole reste bien présente sur la commune avec 3 exploitations professionnelles en activité**. 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 de nouvelles activités (accès, circulation, bruit, poussière, etc.).

- 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.

ORIENTATIONS PROPOSEES

- Confirmer à l'échelle communale, la possibilité de **développer l'activité golfique et sa diversification vers des activités complémentaires sur le site du château et ses abords**, en proposant un cadre réglementaire adapté.

- **Délimiter de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation ou de secteurs à préserver de la construction, en tenant compte des besoins du milieu agricole** : maintien d'une bonne accessibilité aux champs, possibilité d'aménagement/extension sur place des bâtiments en activité, etc.. Fixer une réglementation d'urbanisme permettant entre autres, un usage économique des corps de ferme libérés de leur activité agricole en veillant à ne pas engendrer de nuisances supplémentaires dans le village.

- **Encourager le développement des activités artisanales, agricoles, commerciales, de services, de stockage ou d'hôtellerie existantes ou futures**, 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.

Organiser et sécuriser la circulation en favorisant les modes de déplacement doux

Encourager les modes de circulation douces dans le périmètre aggloméré et vers l'extérieur du village

ENJEU(X) SOULEVE(S) PAR LE DIAGNOSTIC

- Le village est traversé dans le sens nord-sud par la **D100**, aujourd'hui déviée d'une grande partie du trafic de poids-lourds permettant donc **d'envisager sa reconquête comme un "espace rue" et non plus comme une route**, ce qui permettrait de mieux marquer les noeuds d'autant que le réseau viaire du secteur aggloméré reste assez peu développé suivant l'axe est-ouest. En revanche, la D554 qui traverse le hameau de La Borde reçoit un trafic assez important, en partie sécurisé par les aménagements récents. Les rues sont par endroits étroites, **le stationnement peut s'avérer difficile**. Une réflexion sur les conditions de circulation des véhicules dans le village pourrait être envisagée en lien avec les maillages induits par le développement envisagé de la trame urbaine.

- Le développement urbain récent a engendré un **étirement de la trame urbaine**, principalement en frange nord-est, **éloignant les constructions récentes des équipements (école, mairie) et lieux attractifs (aire de jeux)**. Parallèlement, les conditions de stationnement autour de ces lieux ou d'accessibilité en modes doux (vélos, piétons) n'ont pas toujours été améliorées, contribuant à une moindre fréquentation ou à une desserte en automobile de plus en plus systématisée. Le déploiement de cheminements internes au secteur urbanisé et vers l'extérieur peut contribuer à la qualité du cadre de vie, ou encore s'inscrire dans une valorisation touristique du secteur ; sont soulevés l'intérêt et la faisabilité d'une boucle de promenade vers la chaussée Brunehaut jusqu'au hameau avec retour au village.

- **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. La défense incendie est correctement assurée dès lors que l'accès aux réserves situées sur le domaine privé est autorisé. **La commune n'est pas desservie par des réseaux d'énergie autres que l'électricité.**

ORIENTATIONS PROPOSEES

- **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** assurant le lien entre les constructions à l'est de la D100 et le reste du village. Limiter la circulation de transit entre la Borde et le village par la rue de Monchy. **Profiter de l'ouverture progressive à l'urbanisation de la frange sud du village pour concevoir à terme une nouvelle voie de circulation entre la rue du Manoir et la rue Nicolas de Lancy, aménager la rue de la Solette**, étudier alors un nouveau schéma de circulation interne au village. **Optimiser les conditions de stationnement** sur voirie ou en marge de la voirie par des aménagements spécifiques et par une réglementation adaptée, au regard du taux de motorisation croissant des ménages.

- Réfléchir d'une part, à une **restructuration des trois principaux espaces publics** (ancienne place devant le manoir, abords du pôle mairie/église, abords l'école) dans l'esprit de constituer des espaces où les piétons seraient en sécurité et le stationnement optimisé. Réfléchir d'autre part à **l'aménagement progressif d'un axe fort pour les piétons et les cycles dans la traversée est/ouest du périmètre aggloméré**, plus particulièrement pour accéder au centre bourg (mairie, église, château) et à l'école en frange sud, en traversant les nouveaux secteurs constructibles. **Réaliser un bouclage des cheminements entre le village et le hameau** et aménager les accès à la chaussée Brunehaut depuis le village. **Ces cheminements participeront à la qualité du cadre de vie** en constituant autant de lieux de promenade et en assurant le lien avec des circuits existants ou à mettre en place à l'échelle supra-communale.

- Veiller au **maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable et de gestion adaptée des eaux usées**, définir réglementairement pour les eaux pluviales les conditions de raccordement au réseau public des nouveaux secteurs aménageables. S'assurer du maintien de la conformité de la défense incendie. **Tenir compte de la mise en oeuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Oise en veillant notamment au renforcement de la desserte numérique de la commune (vers le très haut débit).**

Un paysage à gérer et une architecture locale de qualité à préserver

Une gestion des paysages naturels et bâtis soucieuse du maintien de la diversité des milieux et visant à la préservation de la qualité du patrimoine bâti

ENJEU(X) SOULEVE(S) PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal s'inscrit dans un paysage ouvert du plateau du Valois, marqué par la légère butte sableuse au sud de laquelle l'urbanisation s'est développée. Est posée la **question du traitement des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation** dans ce site naturel particulier, notamment sur le hameau de la Borde se trouvant en point haut du territoire et dans un espace largement ouvert.

- La couverture végétale est significative dans la lecture du paysage communal. Différents types de boisements viennent souligner les franges ouest, nord et sud-est du secteur aggloméré. La **gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes**. Les aménagements paysagers réalisés autour du site golfique n'ont pas toujours respecté les caractéristiques locales et pourraient faire l'objet d'évolutions adaptées en lien avec le développement de cette activité.

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

ORIENTATIONS PROPOSEES

• **Mettre en place des principes d'aménagement** (choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) **visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions** en respectant autant que possible la configuration des lieux. Le **développement du village est contenu dans l'enveloppe déjà bâtie**, en valorisant l'entrée sud et en préservant le pourtour boisé au nord et à l'est, prolongé par une trame végétale à renforcer au nord du lieu-dit "Au Chemin de la Borde", afin de conforter l'écrin de verdure qui cadre le village. Les perspectives sur le château, le parc et ses abords sont maintenues. Un traitement paysager adapté est prévu aux abords du nouveau site agricole de la Borde.

• **Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements** notamment entre les bois de massif forestier (Bois de Raray) déjà soumis à la législation forestière et les bois plus ponctuels (haie, arbres isolés, d'alignement, de parc et jardins) ayant un rôle paysager significatif dans l'espace agricole ouvert ou dans les trames urbanisées. La **frange sud du village et du golf fera l'objet d'une requalification paysagère progressive** afin d'adapter les plantations et le talutage.

• Préserver et **mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs** en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions réhabilitées ou des nouvelles constructions situées dans les secteurs anciens de la commune, en traduisant la plaquette de recommandations architecturale de Raray et les orientations de l'étude urbaine. **Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques, notamment les murs en pierres**, méritant d'être préservés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

Une prise en compte rigoureuse des sensibilités environnementales, et la recherche d'économies d'énergie dans la construction tenant compte de la qualité architecturale du village

ENJEU(X) SOULEVE(S) PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal est **faiblement concerné par des risques naturels à prendre en compte**, correspondant à la **présence de talwegs** entraînant des risques de coulées de boues ou d'accumulation d'eaux dans la partie hors périmètre aggloméré, au sud du village. A signaler la présence d'infrastructures de transports (ligne à grande vitesse, autoroute A1) qui peuvent être source de nuisances ; il convient de **ne pas accentuer les nuisances pour les habitants** dans les projets à venir (activités, nouvelles infrastructures, nouvelles installations, etc.).

- Le **bois du Haut Montel et de Raray**, au nord du territoire communal, **est inscrit en ZNIEFF** (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique). Ce secteur présentant un fort intérêt écologique constitue le prolongement sur le plateau du Valois d'un vaste ensemble à fortes sensibilités environnementales correspondant à la forêt d'Halatte dominée par le mont Pagnotte (site Natura 2000). L'usage des sols dans cette partie du territoire est à **adapter au maintien de la biodiversité du milieu naturel**.

- La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs du développement durable implique de **réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable cherchant à respecter les particularités locales et la qualité des lieux**.

ORIENTATIONS PROPOSEES

• **Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement**, prévoir les aménagements et les entretiens nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement vers l'aval notamment celles arrivant du plateau nord. **Ne pas accentuer les nuisances engendrées par les infrastructures** en encourageant le développement des plantations à leurs abords, assurant un effet protecteur et formant un filtre visuel. En outre, le regroupement des activités agricoles sur un même site à la Borde, réduira les gênes pouvant être occasionnées sur le voisinage habité des exploitations actuelles. **Définir au règlement du PLU des dispositions limitant la gêne ou les nuisances** pouvant être engendrées par les nouveaux usages des locaux libérés des corps de ferme.

• **Inscrire les secteurs à fortes sensibilités environnementales et paysagères en zone naturelle** au plan afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux contribuant au maintien de la biodiversité à une échelle plus large. La pérennité du bois de Raray et du bois du Haut Montel s'inscrit dans la mise en place d'une trame verte à l'échelle du plateau du Valois, en mesure d'assurer une continuité écologique entre l'espace agricole à l'est et le massif forestier au nord-ouest.

• Etablir une **réglementation d'urbanisme** qui autorise la réalisation d'aménagements **tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction**, en particulier dans les secteurs à urbaniser, **tout en préservant la qualité architecturale du village**.

Commune de RARAY



5 et 7 rue Nicolas de Lancy
60810 RARAY
Tél : 03 44 54 70 56
Courriel : mairiederaray@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

16U15

Rendu exécutoire le



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

TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Date d'origine :

Septembre 2016

2b

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

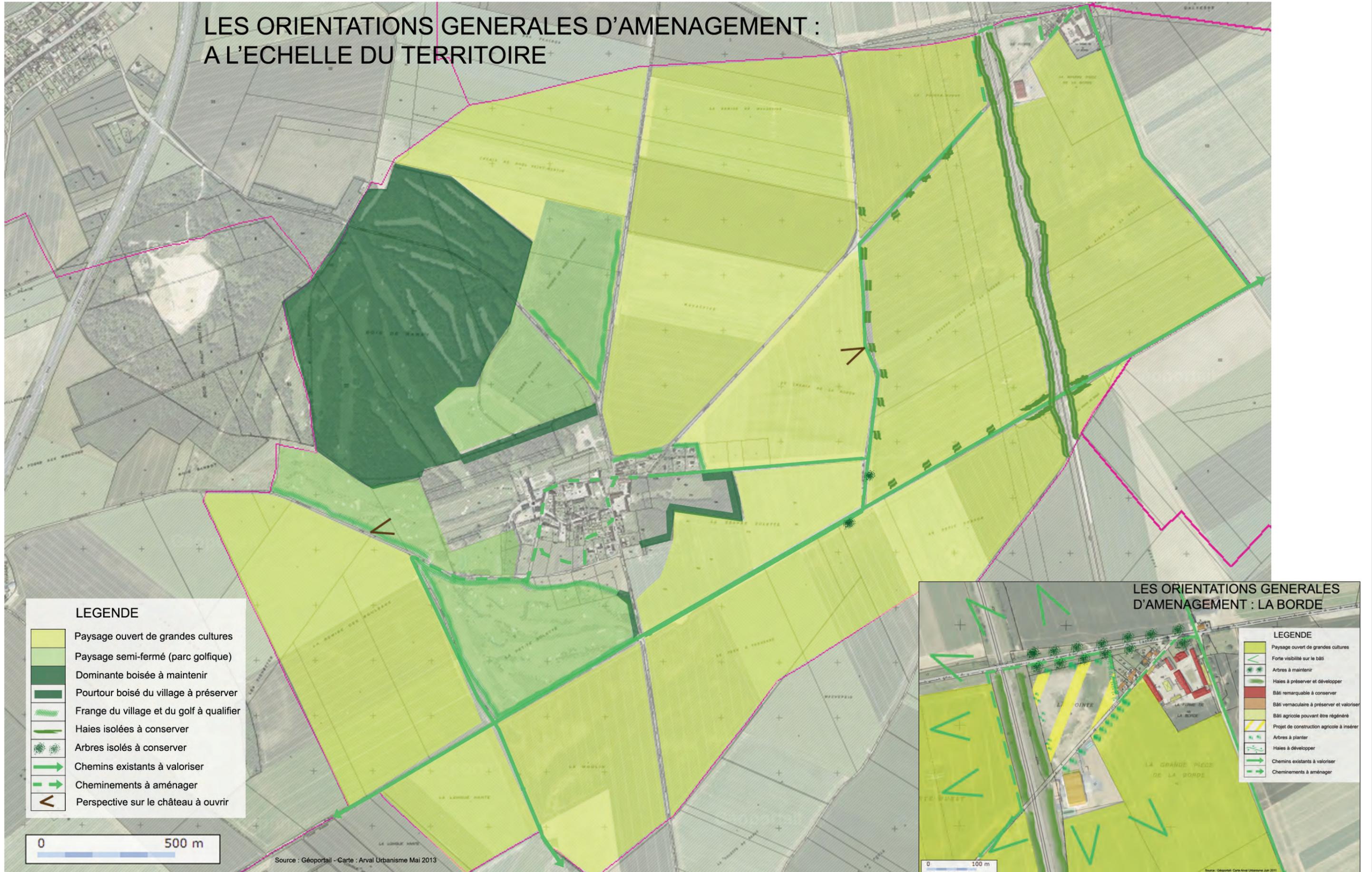
Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 39 04 61
Courriel : Nicolas. Thimonier @arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

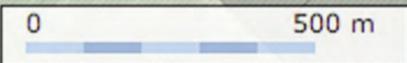
Schéma d'aménagement à l'horizon 2025 : ensemble du territoire

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT : A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

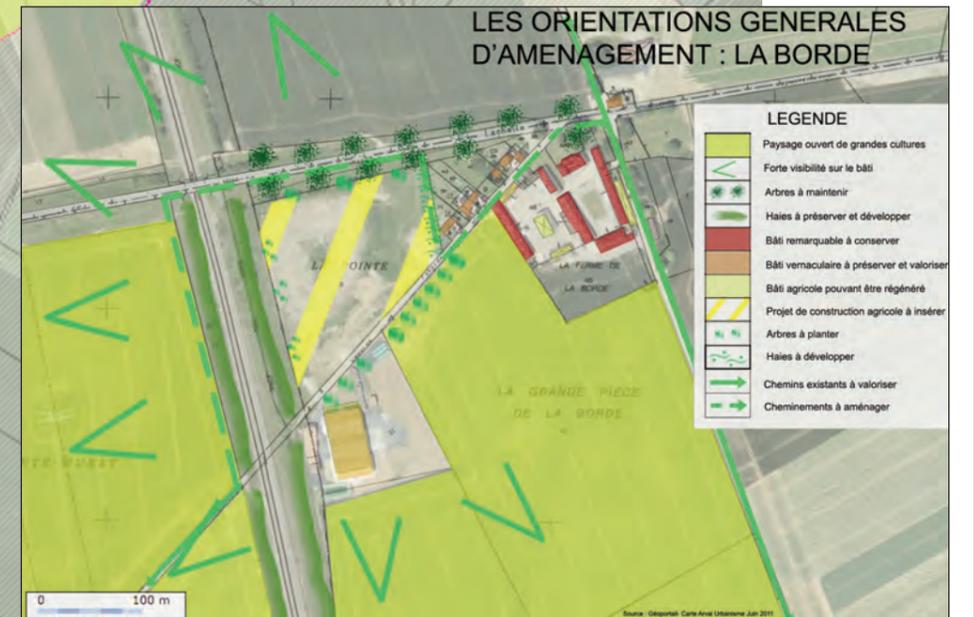


LEGENDE

- Paysage ouvert de grandes cultures
- Paysage semi-fermé (parc golfique)
- Dominante boisée à maintenir
- Pourtour boisé du village à préserver
- Frange du village et du golf à qualifier
- Haies isolées à conserver
- Arbres isolés à conserver
- Chemins existants à valoriser
- Cheminements à aménager
- Perspective sur le château à ouvrir

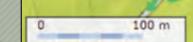


LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT : LA BORDE

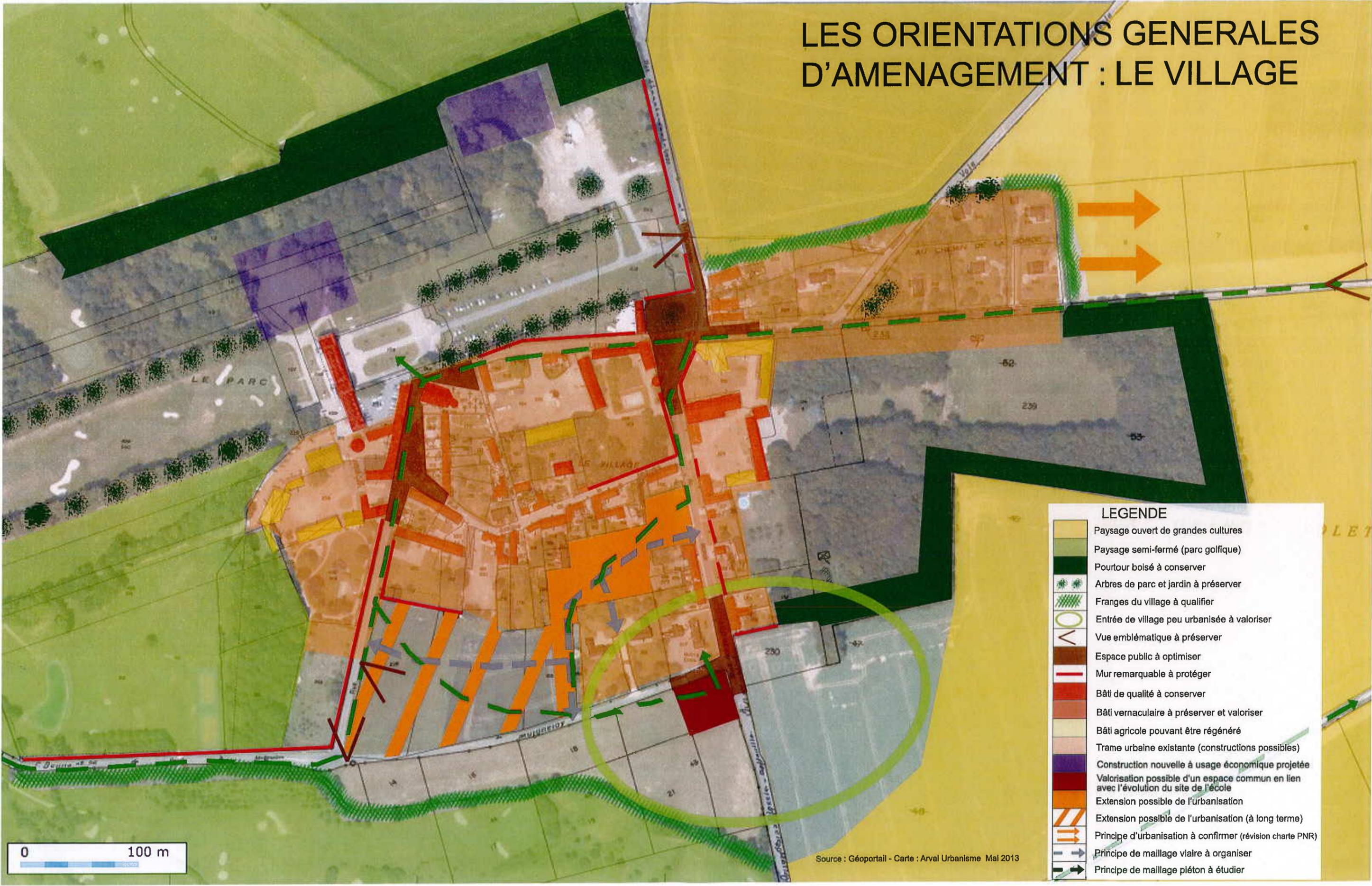


LEGENDE

- Paysage ouvert de grandes cultures
- Forte visibilité sur le bâti
- Arbres à maintenir
- Haies à préserver et développer
- Bâti remarquable à conserver
- Bâti vernaculaire à préserver et valoriser
- Bâti agricole pouvant être rénové
- Projet de construction agricole à insérer
- Arbres à planter
- Chemins existants à valoriser
- Cheminements à aménager



LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT : LE VILLAGE



LEGENDE

- Paysage ouvert de grandes cultures
- Paysage semi-fermé (parc golfique)
- Pourtour boisé à conserver
- Arbres de parc et jardin à préserver
- Franges du village à qualifier
- Entrée de village peu urbanisée à valoriser
- Vue emblématique à préserver
- Espace public à optimiser
- Mur remarquable à protéger
- Bâti de qualité à conserver
- Bâti vernaculaire à préserver et valoriser
- Bâti agricole pouvant être régénéré
- Trame urbaine existante (constructions possibles)
- Construction nouvelle à usage économique projetée
- Valorisation possible d'un espace commun en lien avec l'évolution du site de l'école
- Extension possible de l'urbanisation
- Extension possible de l'urbanisation (à long terme)
- Principe d'urbanisation à confirmer (révision charte PNR)
- Principe de maillage viaire à organiser
- Principe de maillage piéton à étudier

0 100 m

Source : Géoportail - Carte : Arval Urbanisme Mai 2013