

***Modification simplifiée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme***

*Commune de
Raray - Oise (60 810) -*

***NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

Août 2014

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Raray a été approuvé le 25 mai 2013.

L'article L.123-13 du code de l'urbanisme récemment actualisé permet de procéder à une modification suivant une procédure simplifiée (dite modification simplifiée du PLU) dès lors que la commune envisage de modifier le règlement sans conduire à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction ou à diminuer ces possibilités de construire, sans réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. La modification simplifiée est également possible lorsqu'elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La commune de Raray n'est pas soumise aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale. Elle se situe à moins de 15 km d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, ce qui la soumet aux dispositions de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme, pour toute ouverture à l'urbanisation nouvelle de zone naturelle. Cela n'est pas le cas dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1 du PLU.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU, un nouveau projet d'hébergement à vocation touristique s'inscrivant dans le cadre de la diversification de l'activité golfique est envisagé sur une partie de l'emprise du domaine golfique. Les installations engendrées par ce projet ne sont pas clairement admises par les dispositions réglementaires actuelles du secteur Ng et du sous-secteur Ndg. Il est donc proposé d'ajuster les dispositions réglementaires de la zone naturelle (secteur Ng et sous-secteur Ndg).

La présente notice a pour objet de présenter cette première modification simplifiée du PLU approuvé le 25 mai 2013. Conformément aux dispositions de l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme, le projet de modification et l'exposé de ces motifs ont été mis à disposition du public pendant un mois du 3 juillet 2014 au 2 août 2014, dans des conditions qui lui permettent de formuler ses observations (un registre tenu à disposition du public). Aucune observation n'a été notifiée sur le registre ouvert en mairie. Un courrier de la DDT-SAT Senlis a été adressé à la commune en date du 1^{er} juillet 2014 ; la commune a répondu par courrier en date du 15 juillet 2014 (ces courriers ont été versés dans le registre mis à disposition du public).

CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Des modifications réglementaires sont apportées :

1 - Délimitation d'un sous-secteur Nga sur une partie de l'emprise du domaine golfique et ajustement de rédaction aux articles 2, 10 et 11 du règlement de la zone naturelle (N) en ce qui concerne le secteur Ng (sous-secteur Nga).

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU, et notamment les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ne porte pas atteinte aux espaces boisés à préserver et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan, ou des mesures de protection paysagère prévues au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

1 – DELIMITATION D'UN SOUS-SECTEUR Nga ET AJUSTEMENT REGLEMENTAIRE AUX ARTICLES 2, 10 et 11 DE LA ZONE N

Suivant les dispositions réglementaires du PLU, la zone naturelle (N) correspond à l'espace naturel et forestier à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et du boisement. Elle prend en compte les sites à fortes sensibilités environnementales (périmètre de ZNIEFF).

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

Compte tenu des spécificités à prendre en compte dans l'application des dispositions réglementaires de la zone naturelle, il est délimité 5 secteurs distincts : le secteur Na qui correspond au parc de la grande propriété située à l'est du village, le secteur Nd qui correspond au grand domaine (château de Raray et son parc) identifié sur le plan de référence de la charte du PNR Oise Pays de France avec un sous-secteur Ndg correspondant à la partie occupée par l'activité golfique, le secteur Ng correspondant à l'emprise du parcours golfique et aux secteurs d'accompagnement, le secteur Np correspondant à l'emprise communale (chemin de Huleux), le secteur Nt englobant l'emprise du domaine ferroviaire.

Les orientations générales d'aménagement du projet communal traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du dossier PLU (pièce n°2) prévoient entre autres, pour le volet « économie », de permettre le développement de l'activité golfique et sa diversification vers des activités complémentaires sur le site du château et ses abords, en proposant un cadre réglementaire adapté.

En conséquence, les dispositions réglementaires pour le secteur Ng et le sous-secteur Ndg, autorisent 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, dans la mesure où elles prennent en compte l'intérêt patrimonial des lieux et la sensibilité écologique du milieu naturel (dans le sous-secteur Ndg, une attention particulière sera portée au respect des caractéristiques architecturales et paysagères du grand domaine identifié dans la charte du PNR).

Il s'avère qu'aujourd'hui, dans le cadre de la diversification de l'activité golfique, est envisagée, sur une partie du parcours golfique, l'installation de cabanes en bois perchées dans les arbres et vouées à recevoir un hébergement écologique. Ce projet innovant s'inscrit dans une démarche de tourisme écologique.

Il est ainsi envisagé une quinzaine de cabanes réparties dans la partie nord du parcours golfique. Il convient de préciser que ce projet respecte et valorise les arbres existants et qu'il nécessite en conséquence le maintien des arbres de haute tige existants et de qualité. Dès lors, la présence de la trame « Eléments de paysage à préserver » au titre l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, à l'endroit où des cabanes seraient installées, va dans le sens du projet en garantissant dans le temps, l'existence d'un espace planté support à cette activité. De simples travaux de débroussaillages pourraient être menées, afin de valoriser les arbres à préserver. Il n'y a donc pas d'incompatibilité réglementaire entre cette mesure de protection paysagère inscrite au PLU et le projet envisagé.

D'ailleurs, il est prévu un contrôle phytosanitaire régulier des arbres concernés. Les techniques d'installation des cabanes dans les arbres veillent au respect total de l'arbre (mise en place d'haubanage, pas de clou ni de vis, accès à l'aide de moyens adaptés, etc.). La conception de la cabane repose sur le bois et des éléments naturels afin de garantir une bonne insertion paysagère.



Exemples d'installations de cabanes perchées qui s'insèrent discrètement dans le paysage.

En outre, l'accès aux cabanes et leur éventuelle desserte par les réseaux s'effectueront depuis les cheminements existants sur le parcours golfique et sur le réseau électrique et le réseau d'eau déjà utilisés pour le golf.

Ce projet prévoit, par ailleurs, des partenariats avec des acteurs locaux (développement de circuits courts) pour ce qui concerne les services annexes (petit-déjeuner, vente de produits du terroir, etc.) proposés aux utilisateurs de ces cabanes. Il a donc un impact positif sur l'économie locale, confirmé par les emplois directs et non délocalisables prévus.

Il convient de rappeler que le golf de Raray s'est implanté dans un secteur présentant un patrimoine architectural de qualité et une sensibilité écologique identifiée.

En effet, le château de Raray est classé Monument Historique tandis que le mur de clôture avec ses 4 tourelles est inscrit au titre des Monuments Historiques. Le projet envisagé a donc à s'articuler correctement avec cet intérêt patrimonial des lieux.

Il est ainsi prévu de n'installer des cabanes qu'en dehors des deux grandes perspectives (vue directe) sur le château tout en veillant à ce qu'elles restent particulièrement discrètes depuis les voies publiques qui entourent le domaine (RD100, RD26).

La partie nord-ouest du territoire communal de Raray est concernée par un périmètre de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 (Bois du Haut Montel et de Raray) doublée d'un Espace Naturel Sensible, attestant la présence d'espèces végétales (Salicaire pourpier, Laîche des Sables, Jonquilles, etc.) et animales (Pic mar, Bondrée Apivore, etc.) de grand intérêt.

L'activité golfique pratiquée depuis plus de 20 ans sur cet espace, n'a pas perturbé le maintien et le développement de ces espèces. La diversification prévue avec l'installation de quelques cabanes perchées dans les arbres n'engendrera aucune perturbation nouvelle.

Pour autant, dans un souci de prise en compte de l'environnement, le projet proposé répondant au concept de tourisme écologique, il est prévu d'éviter d'implanter des cabanes dans le périmètre de ZNIEFF afin de limiter toutes incidences éventuelles sur la sensibilité écologique du milieu naturel.



Périmètre de ZNIEFF et secteur d'implantation des cabanes dans les arbres.

Globalement, le secteur identifié pour accueillir les cabanes occupe une seule partie contenue à l'échelle de l'ensemble de l'emprise du domaine golfique, ce qui facilite l'adaptation des dispositions réglementaires du PLU. Le secteur ainsi identifié est délimité en zone naturelle (secteur Ng).

En effet, il s'avère que les dispositions réglementaires du PLU avant modification simplifiée n°1 n'autorisent pas clairement ce type d'installations. Dans le secteur Ng, sont actuellement admises les constructions et les 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, dans la mesure où elles prennent en compte l'intérêt paysager et patrimonial des lieux et la sensibilité écologique du milieu naturel.

Ainsi, même si ce secteur couvre le parcours golfique et prévoit les installations nécessaires aux activités golfiques, il paraît nécessaire de compléter la formule à l'article 2 de la zone naturelle en ajoutant que des installations légères (de type cabanes en bois perchées dans les arbres) vouées à recevoir un hébergement écologique s'inscrivant dans la diversification de l'activité golfique existante sont également admises. Il est également proposé de préciser que le nombre maximal d'installations ainsi admises est limité à 16.

L'ajustement réglementaire ainsi proposé cadre clairement ce qui peut être admis, évitant tout risque de projet déviant par rapport à ce qui est aujourd'hui envisagé, dans un souci de préserver le caractère naturel de l'espace, son intérêt patrimonial et la proximité de sensibilités écologiques.

Compte tenu que le secteur Ng délimité au plan couvre l'essentiel du parcours golfique, y compris les emprises sur lesquelles il n'est pas envisagé l'installation de cabanes perchées, il est proposé de créer un nouveau sous-secteur Nga dans lequel serait autorisé ce type d'installations. Ce sous-secteur Nga couvre la partie du parcours golfique concernée par

le projet. En conséquence, en dehors de ce sous-secteur nouvellement délimité, il n'est pas possible d'envisager ces installations légères (de type cabanes en bois perchées dans les arbres) vouées à recevoir un hébergement écologique. Dès lors l'ajustement réglementaire proposé au PLU garantit un impact minime et un développement maîtrisé du projet ainsi autorisé.

Par ailleurs, au regard du type d'installation envisagée, il paraît utile de rectifier deux dispositions du règlement de la zone naturelle. Il s'agit à l'article 10, de ne pas fixer de règle de hauteur uniquement pour les installations admises dans le sous-secteur Nga, puisque la hauteur des cabanes perchées peut varier de quelques mètres à 13 mètres et plus (la hauteur maximale actuellement autorisée est limitée à 10 mètres au faitage). De même, une disposition actuelle de l'article 11 demande à ce que les toitures des constructions principales aient une pente de 20° minimum, ce qui n'est pas adapté à l'aspect des cabanes perchées qui pourraient être réalisées. C'est pourquoi, il est proposé de préciser que cette disposition ne concerne pas le sous-secteur Nga.

Le rapport de présentation (pièce n°1 du dossier PLU) est à ajuster en ce qui concerne le chapitre sur la justification des dispositions réglementaires applicables dans la zone naturelle et forestière (page 107). Effectivement, il est indiqué que le secteur Ng délimité au plan correspond à l'emprise du parcours golfique et aux secteurs d'accompagnement dans lequel toutes constructions et installations nécessaires au bon de fonctionnement de l'activité golfique sont admises, en excluant cependant des activités d'accompagnement (hôtellerie par exemple). Cette dernière formule n'est pas adaptée puisque les cabanes perchées qui pourraient être réalisées dans le sous-secteur Nga nouvellement délimité, correspondent à une forme d'hébergement écologique. Il est donc proposé de rectifier la formule en conséquence.

MODIFICATION APPOREE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE (pièce 4a)

- La rédaction de l'article 2 (occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières) de la zone naturelle est complétée en ce qui concerne le secteur Ng, de la manière suivante :

Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :
(...)

Uniquement dans le secteur Ng et les sous-secteurs Nga et Ndg :

- Les constructions et les 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, 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.
- Les affouillements et les exhaussements de sols s'ils sont nécessaires aux activités autorisées.
- En outre, dans le sous-secteur Nga, les installations légères (de type cabanes en bois perchées dans les arbres) vouées à recevoir un hébergement écologique si elles s'inscrivent dans la diversification de l'activité golfique existante et dans la mesure où elles sont limitées à 16 pour l'ensemble du sous-secteur Nga.

- La rédaction de l'article 10 (hauteur des constructions) de la zone naturelle est complétée du dernier alinéa suivant :

(...)

- Il n'est pas fixé de règle de hauteur dans le sous-secteur Nga.

- La rédaction de l'article 11 (aspect extérieur) de la zone naturelle est complétée de la manière suivante, en ce qui concerne le premier alinéa de la rubrique « Toiture » :

- Les toitures des constructions principales auront des pentes de 20° minimum, sauf dans le sous-secteur Nga.

Le reste du règlement n'appelle pas de rectification et continue donc de s'appliquer normalement sur l'ensemble de la zone naturelle.

MODIFICATION APPOREE AU PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES AU 1/5000^{ème} (pièce 4b du dossier PLU) ET AU PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES AU 1/2000^{ème} (pièce 4c du dossier PLU)

Il est délimité un sous-secteur Nga englobant la partie du parcours golfique dans laquelle sont admises les installations légères (de type cabanes en bois perchées dans les arbres) vouées à recevoir un hébergement écologique s'inscrivant dans le cadre de la diversification de l'activité golfique (voir extraits ci-après du plan de découpage en zones 4b et du plan de découpage en zones 4c, avant modification simplifiée n°1 et après modification simplifiée n°1).

Ce sous-secteur Nga se situe dans la partie nord de la propriété du château de Raray accueillant le parcours golfique. Il occupe une superficie de 12,9 ha. La superficie totale de la zone naturelle (N) et du secteur Ng reste inchangée.

MODIFICATION APPOREE AU RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation est ajustée en page 107, en précisant que :

« Le secteur Ng correspond à l'emprise du parcours golfique et aux secteurs d'accompagnement (aire de stationnement, locaux d'entretien, etc.) dans lequel toutes constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'activité golfique sont admises, en autorisant dans le sous-secteur Nga des installations légères (type cabanes en bois perchées dans les arbres) vouées à recevoir une forme d'hébergement écologique. »

Ng

RD 100

RD 26

Rue J. Forteau

Rue de Montchy

Chemin d'Heux

Rue N. de Lancy RD26

Rue du Manoir

Rue N. de Lancy

Rue de la Solette RD 26

Rue de la Solette

Rue du Manoir RD 100

Chaussée Bruchaut

A

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 4b - Echelle 1/5000è
PLU avant modification simplifiée n°1



Ng

Nga

A

RD 100

RD 26

Rue N. de Lancy RD26

Rue de Monchy

Chemin d'Huleux

Rue de la Solette RD 26

Rue de la Solette

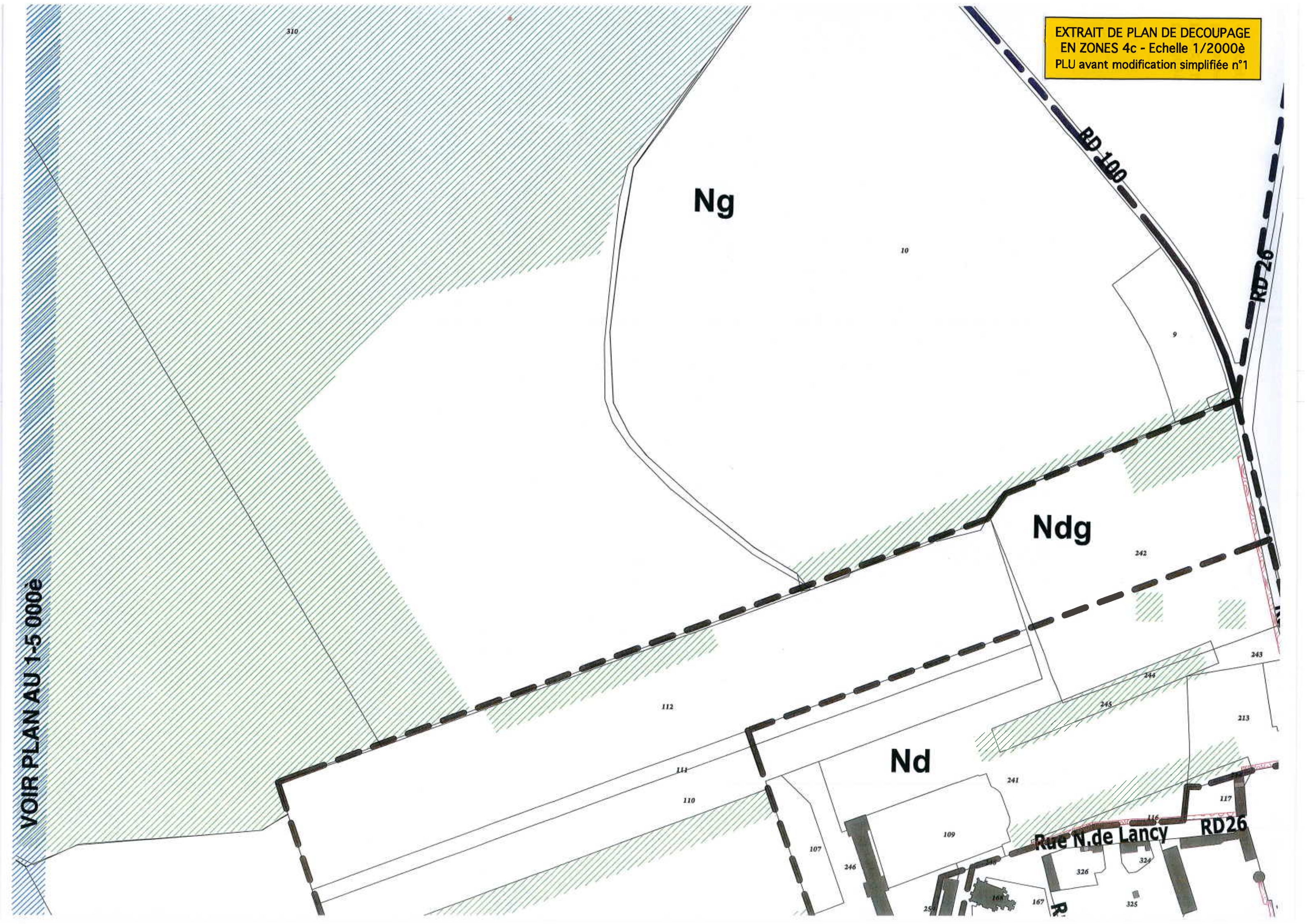
Rue du Manoir RD 100

Chaussée Brunehaut

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 4b - Echelle 1/5000è
PLU après modification simplifiée n°1

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 4c - Echelle 1/2000è
PLU avant modification simplifiée n°1

VOIR PLAN AU 1-5 000è



EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 4c - Echelle 1/2000è
PLU après modification simplifiée n°1

VOIR PLAN AU 1-5 000e

