



PLAN LOCAL D'URBANISME

16U15

Rendu exécutoire le



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

ETUDE URBAINE

Date d'origine :

Septembre 2016

9

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)



ÉTUDE URBAINE DE RARAY

COMMUNE DE RARAY / PNR OISE PAYS DE FRANCE

PHASE 1
COMPRÉHENSION DU PAYSAGE D'INSCRIPTION DU VILLAGE
Novembre 2006

D+H architecture & environnement - *Groupeement ATELIER 15 architecture & paysage*
Nathalie Hébert architecte
Mireille Falque paysagiste
Maé Vandais paysagiste assistante

Les composantes objectives du paysage.....	p 5
Raray dans le Valois Multien.....	p 7
Un relief de plaine ondulée.....	p 8
Une structure géologique simple.....	p 12
Évolution de l'occupation du sol.....	p 14
Occupation parcellaire actuelle.....	p 18
Évolution des tracés.....	p 20
Trame viaire et chemins de découverte.....	p 22
Les composantes subjectives du paysage.....	p 25
Espaces ouverts et les masses.....	p 26
Points de vue et repères.....	p 28
Perceptions - village de Raray.....	p 30
Perceptions - hameau de La Borde.....	p 32
Perceptions sonores.....	p 33
Synthèse.....	p 35
Évolutions majeures.....	p 36
Entités paysagères et identité du territoire communal.....	p 38

LES COMPOSANTES OBJECTIVES DU PAYSAGE





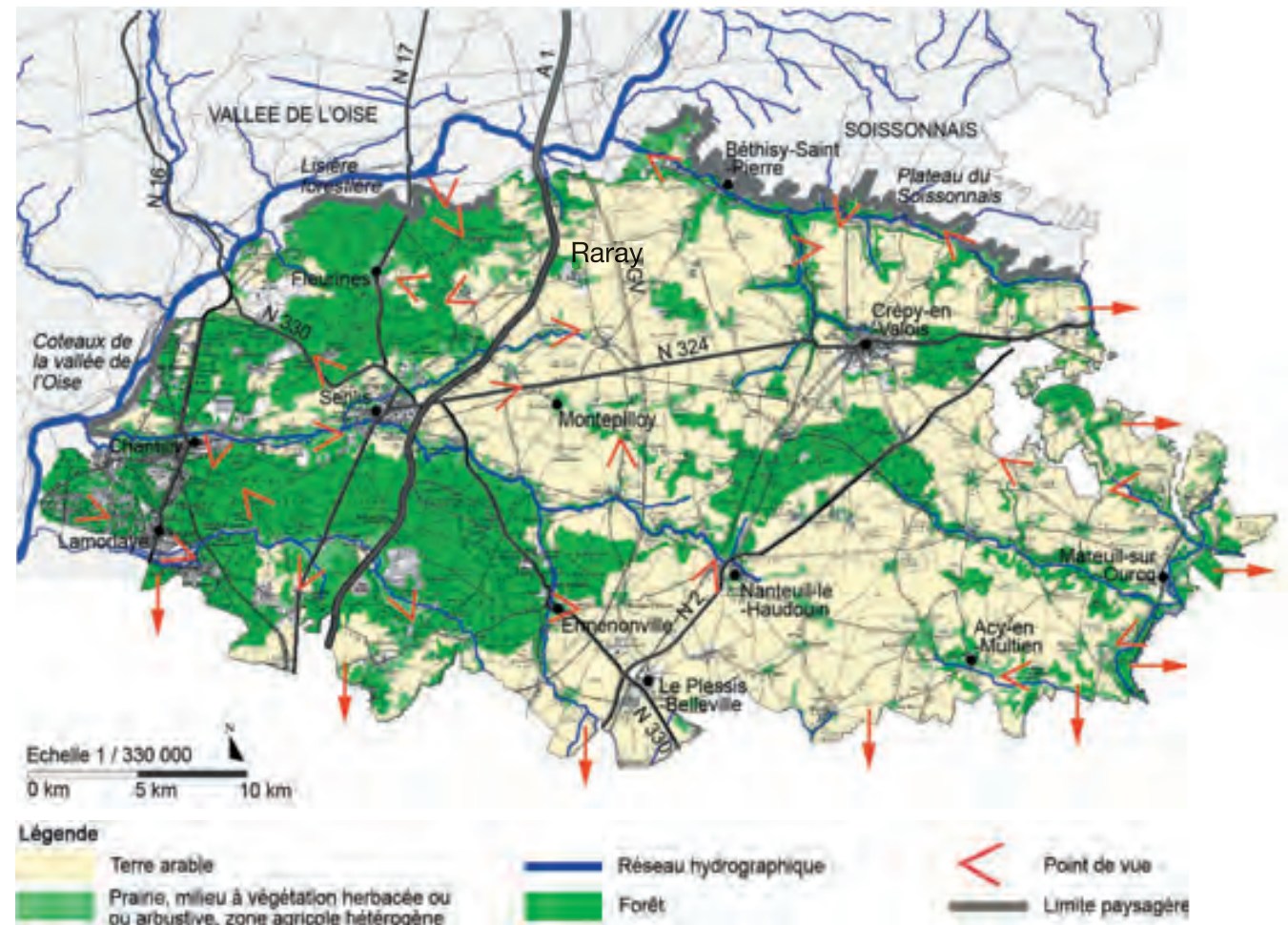
La commune de Raray est localisée au Nord-Est de Senlis, légèrement à l'écart de la route départementale 932a reliant Senlis à Compiègne. L'accès principal vers la commune se fait via Villeneuve-sur-Verberie par la RD 100.

Raray est situé au nord-ouest d'un plateau agricole ponctué de buttes boisées. Il s'agit de la partie agricole du Valois Multien. (*)

A l'Ouest de la commune, le Mont Pagnotte, recouvert par le massif forestier d'Halatte, est le point culminant du territoire.

La commune est traversée par la ligne de TGV Nord-Europe, qui isole le village du hameau de la Borde. L'autoroute A1 passe à l'Est de la commune au pied de la butte du Haut Montel.

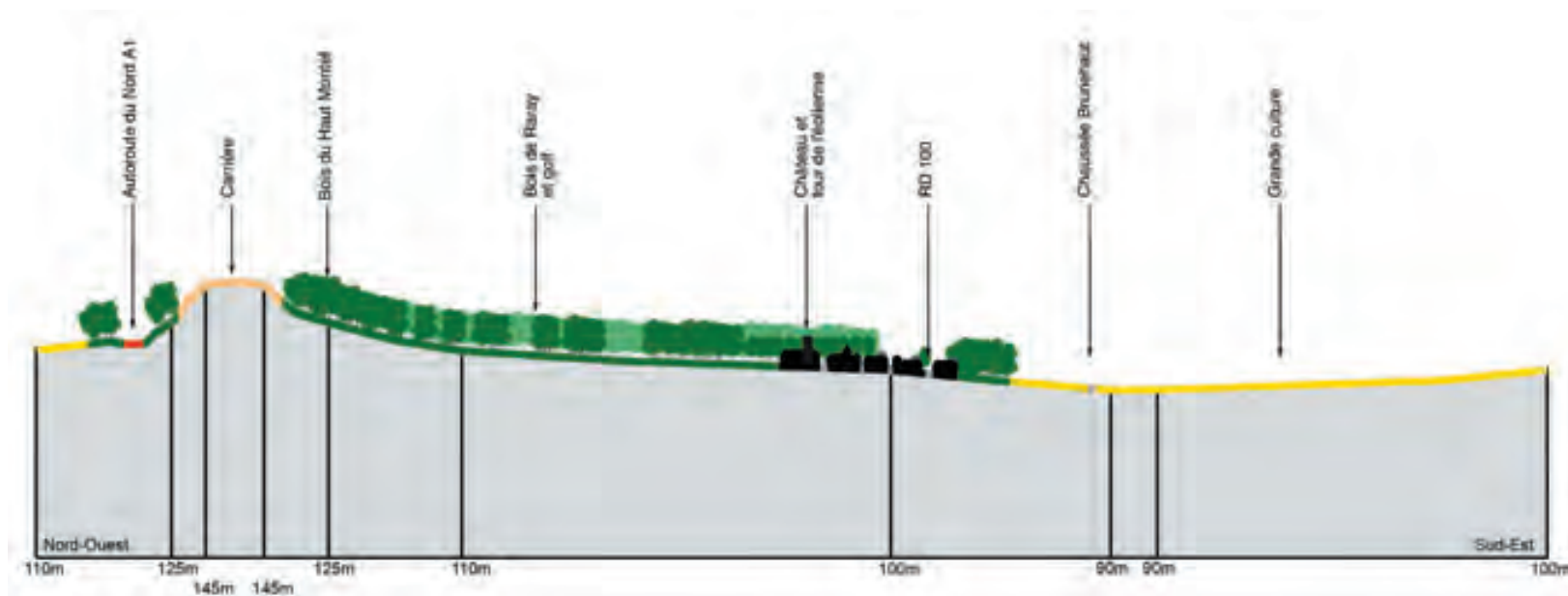
(*) Entité paysagère composée d'une partie forestière et d'une partie de plateau de grande culture.

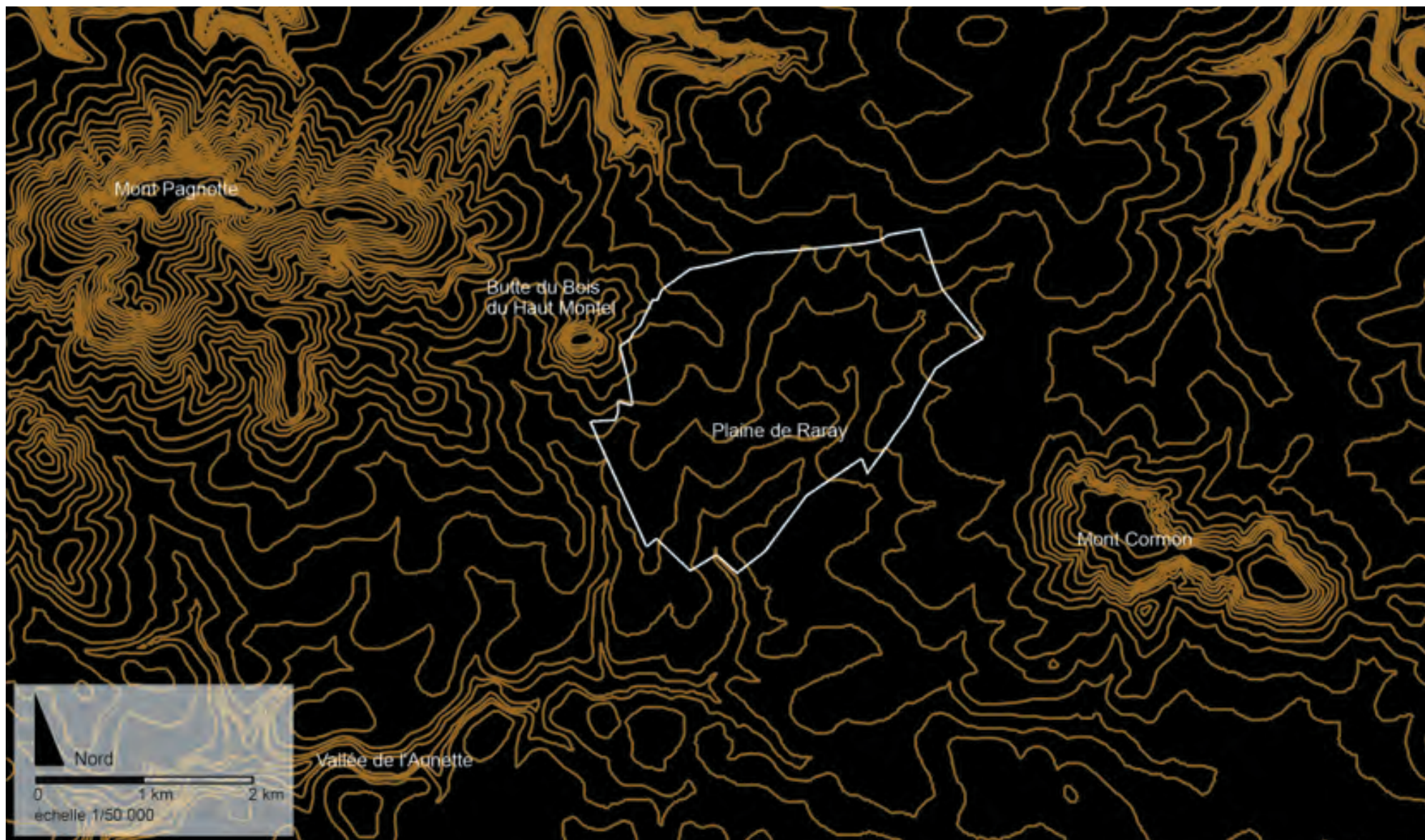


Le village de Raray est implanté sur un léger replat au pied de la butte boisée du Haut Montel.
L'altimétrie moyenne du bourg est de 100 m NGF alors que la butte culmine à 145 m NGF.
Le reste du territoire communal est constitué d'une vaste plaine. Une observation plus fine révèle cependant de légères ondulations du relief qui masquent ou au contraire amplifient les rares émergences bâties ou végétales.
Aucun cours d'eau, ni aucune mare ne sont présents sur le territoire communal. Ce que semble confirmer la toponymie : les formes successives du nom de Raray (Raretum, Rareium, Raracum,...) sont des déclinaisons du mot "rare" et pourraient signifier "eau rare".



Le village de Raray est implanté à l'interface de la butte boisée du Haut Montel et d'un plateau agricole ondulé.





► Un relief de plaine ondulée

Le hameau isolé de La Borde est localisé à l'extrémité nord-est de la commune.

Le toponyme "Borde", qui signifie au moyen âge "baraque" ou "chaumière", atteste de présence d'une métairie à cet emplacement. Cette dernière ayant sans doute succédé à d'anciens établissements romains en lien avec la chaussée Brunehaut. (1)

Le plateau ayant une inclinaison du nord-est vers le sud-ouest, l'altitude moyenne du hameau est légèrement plus élevée que celle du village, soit 110 m NGF. Sa localisation sur l'une des ondulations du plateau, renforce sa présence, en particulier celle des bâtiments agricoles récents qui depuis Raray masquent la ferme ancienne.

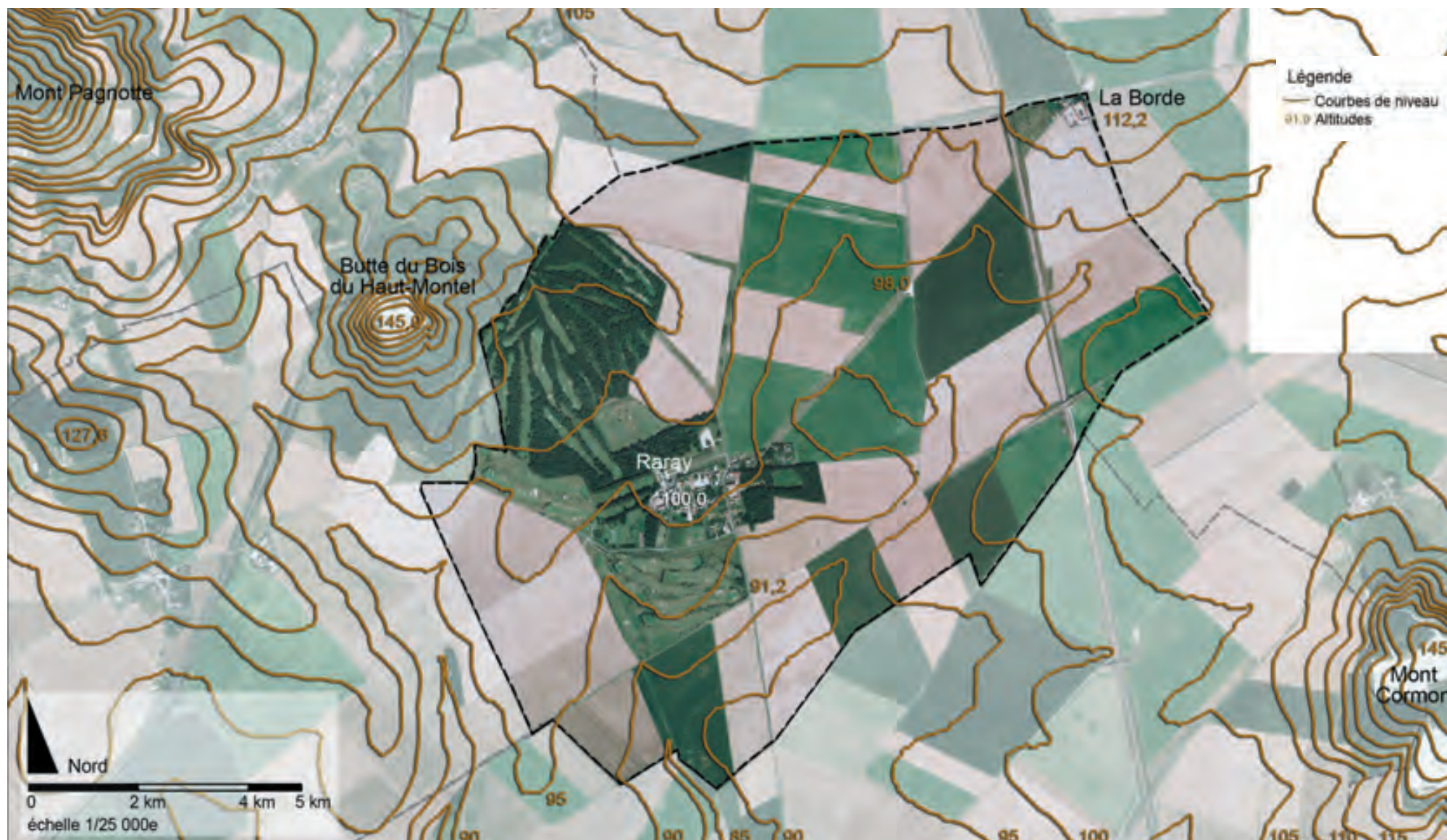
La ligne de TGV, passant entre Raray et La Borde est, en léger décaissé et serait imperceptible si le rétablissement des continuités (routes et chemins) par des ponts accompagnés de grands talus ne créait pas d'émergences sur la plaine.

(1) source : Bulletin n°90-91 - Groupe d'art de l'Oise et de Beauvais.



Le hameau de la Borde, implanté sur un léger bombement du terrain, émerge de la plaine agricole.







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 des boisements.

Une carrière de sable (en activité) occupe aujourd'hui le sommet de la butte et se situe sur le territoire de la commune de Villeneuve-sur-Verberie.

L'autre entité est liée au plateau, qui est pour une part recouvert de marnes et caillasses et pour l'autre de limons. Ces horizons géologiques sont indifféremment occupés par les grandes cultures, le golf et les entités urbaines. Le village de Raray est implanté sur la couche de marnes et caillasses alors que le hameau de la Borde est localisé sur les limons.



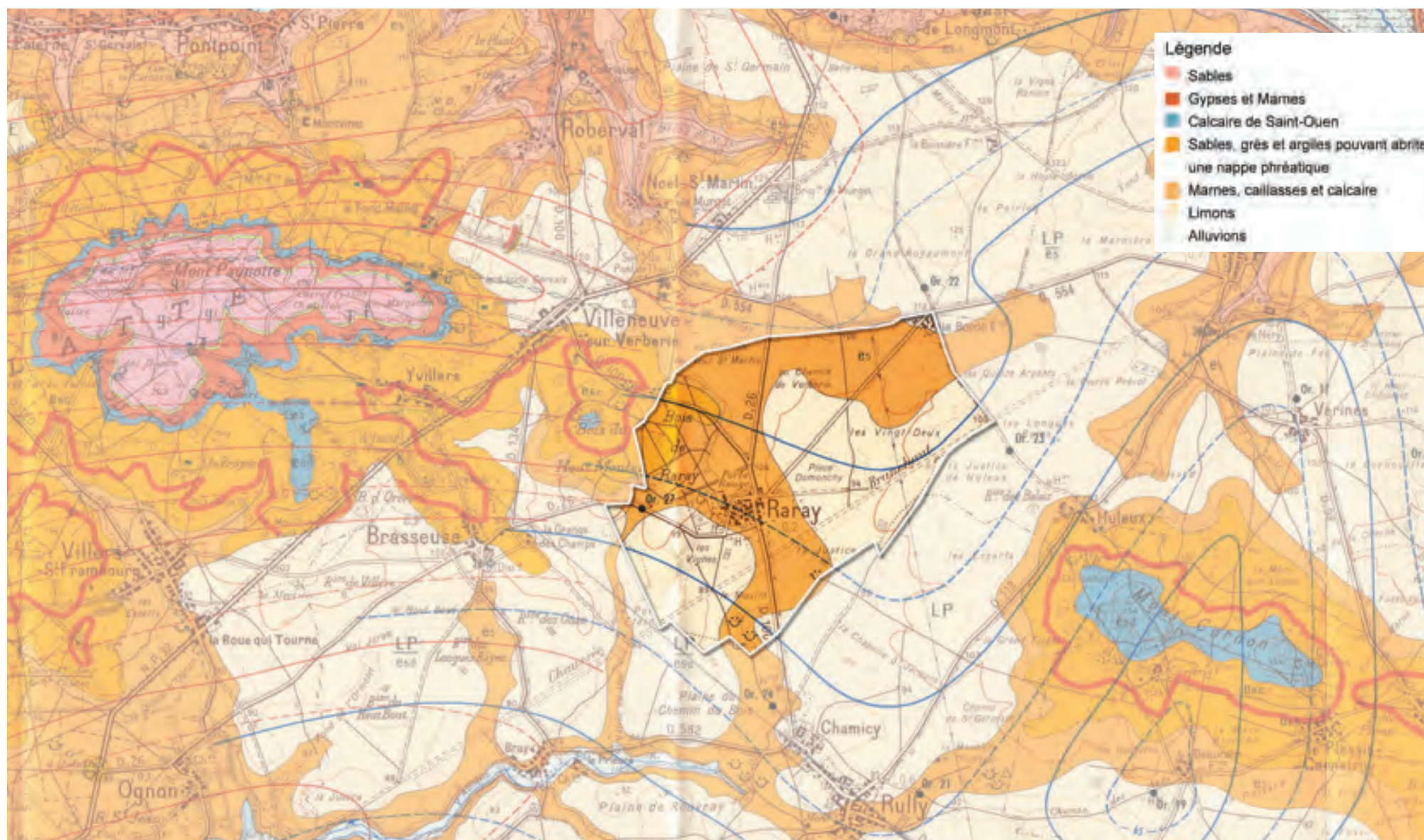
La grande culture s'étend indifféremment sur les couches géologiques de limons et de marnes et caillasses.



La présence de potagers est un indicateur de la qualité de la terre.



Les boisements occupent les terres les plus pauvres de la commune correspondant à la couche géologique des sables et grès de Beauchamps.



La carte de la capitainerie d'Halatte (1711) révèle une présence végétale diversifiée et importante : Outre le bois du Haut Montel, il reste de nombreux bosquets et remises qui sont le reliquat du grand massif boisé qui s'étendait avant le XIIème siècle au nord de Senlis.

Les alignements d'arbres sont nombreux le long des chemins et avaient sans doute une forte présence dans le paysage. Ils constituaient alors une forme assez courante d'exploitation sylvicole. Ils révèlent en particulier l'importance de la Chaussée Brunehaut (ancienne voie romaine ou celtique) qui a sans doute joué un rôle déterminant quant à l'implantation du château et du village primitifs. Le parc du château, en continuité avec le village est détaché du Bois du Haut Montel mais entretient des relations étroites avec ce dernier.

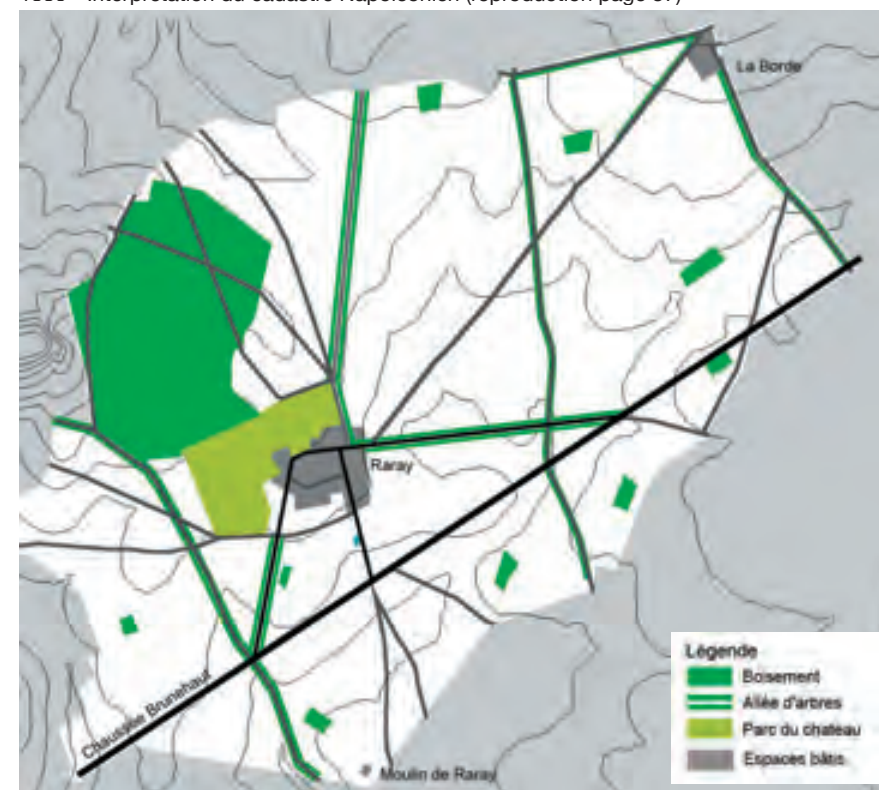
Au XIXème siècle, le cadastre napoléonien révèle la fusion entre le bois du Haut Montel et le parc du château. Ce dernier s'est d'ailleurs étendu vers l'est lors de sa transformation en parc à l'anglaise.

Les alignements d'arbres et les remises sont toujours présents. Cependant, l'alignement de la chaussée Brunehaut a disparu. Cela peut être lié à une nouvelle hiérarchie emmergeante des voies de communication.

1711 - Interprétation du plan de la Capitainerie d'Halatte (cf reproduction page 36)



1830 - Interprétation du cadastre Napoléonien (reproduction page 37)

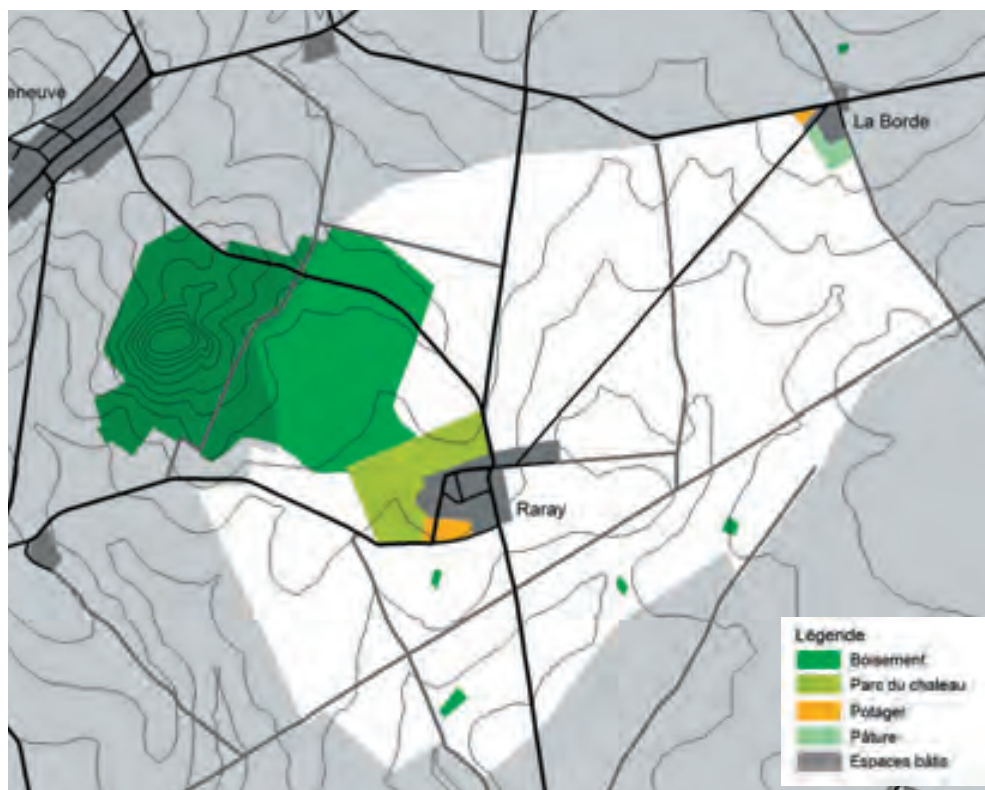


Le XXème siècle est synonyme d'un appauvrissement de l'occupation du sol avec la disparition de tous les alignements d'arbres et d'une très grande partie des remises.

Les emprises du bois du Haut Montel et du parc du château n'ont quasiment pas évolué. Les cartes anciennes et la photo aérienne de 1951 révèlent que le parc a été réaménagé. Entre 1902 et 1913, à l'occasion de grands travaux, une nouvelle composition du parc axée sur le château a été matérialisée. Elle est constituée d'un côté par une grande pelouse encadrée d'alignements d'arbres et de l'autre côté par des parterres délimités par les haies cynégétiques (Chasses à cour) et par des alignements de conifères (aujourd'hui remplacés par des alignements de hêtres).

A noter également la disparition du Moulin de Raray dont la toponymie est cependant conservée (entre D100 et chaussée Brunehaut).

1951 - Interprétation de la photo aérienne (cf reproduction page 16)



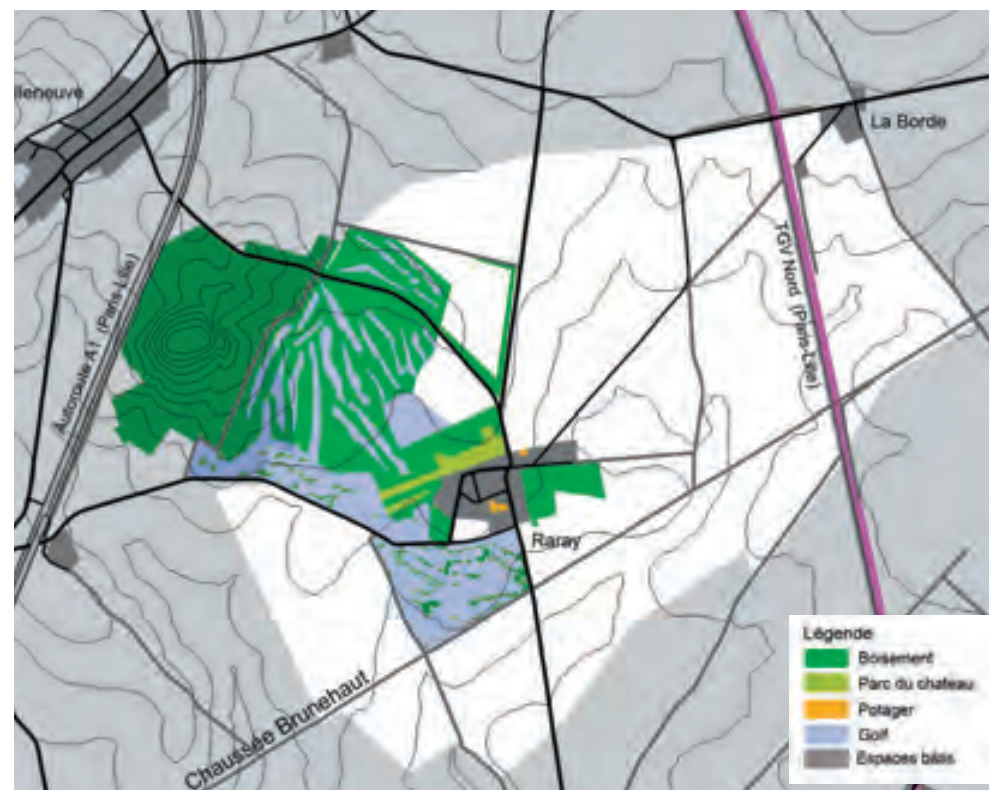
Vers la fin du XXème siècle des modifications importantes interviennent dans l'occupation parcellaire de Raray.

Le golf est créé en 1987 et s'étend sur 160 hectares. Les trois parcours totalisent 45 trous. Ils sont aménagés dans le parc du château, dans la plaine agricole au sud du village et dans le bois du Haut Montel. Le déboisement a été compensé par des plantations de conifères localisées le long de la RD 100 et de la RD 26, préfigurant les lisières d'une future extension du golf.

Un petit parc à l'anglaise, aménagé dans la propriété située à l'est du village, forme aujourd'hui une masse boisée homogène importante.

Le TGV Nord, doublé par une ligne à haute tension, coupe dorénavant le territoire communal en deux.

2006 - Interprétation de la photo aérienne

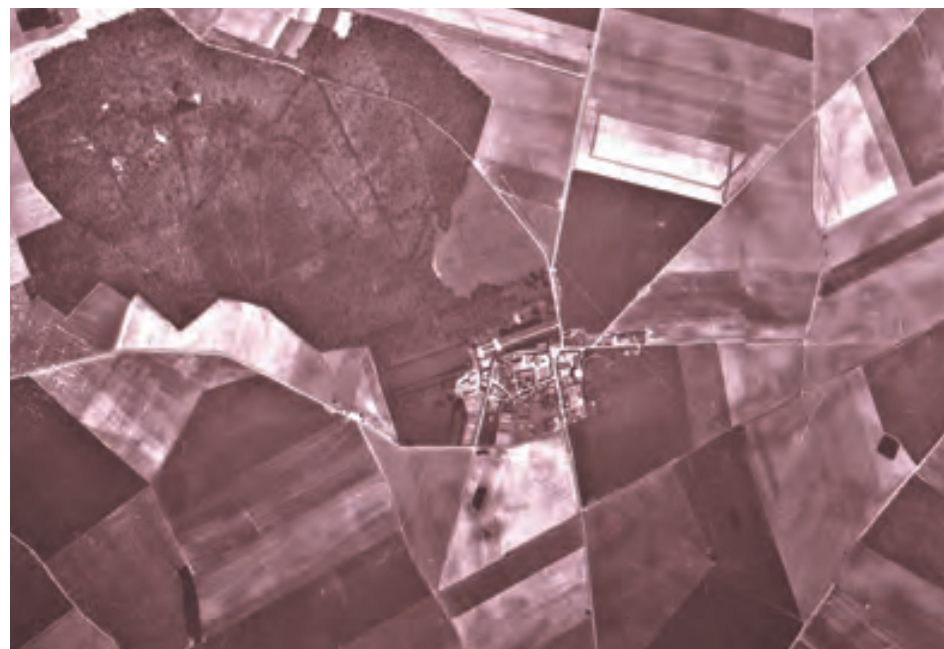


► Évolutions de l'occupation du sol



Source : archives de Raray - Famille La Bédoyère.

Cette carte postale datant approximativement des années 1950, montre explicitement le nouvel axe de composition du parc réalisé entre 1903 et 1914. A l'époque de cette prise de vue, le golf n'existe pas encore et la limite ouest du village est constituée par le mur d'enceinte du parc en contact direct avec la plaine de grande culture.



Photographie aérienne 1951

Les alignements d'arbres présents sur les routes et chemins de la commune de Raray ont entièrement disparu au cours du XXème siècle.

Dans le cadre de l'aménagement de la traversée de Raray et celle du hameau, le projet des paysagistes de l'agence "A ciel ouvert" propose de reconstituer des alignements, sur certaines sections localisées à proximité des entités urbaines.



Avant 1900, de nombreuses routes étaient accompagnées d'alignement d'arbres (Source : archives de Raray).



Aujourd'hui, les alignements ont tous disparus à l'exception de quelques reliquats dans le village et dans le hameau de La Borde.



Extraits de l'Avant Projet réalisé par "A Ciel Ouvert" (agence de paysage) visant à restituer des alignements le long des voies : Ici l'entrée de La Borde.



► L'occupation parcellaire actuelle

Aujourd'hui, la grande culture constitue la principale occupation du territoire.

Cependant, le golf qui s'étend au nord, à l'ouest et au sud du village occupe aujourd'hui une superficie importante (160 hectares). Une partie du golf a été créée dans le bois du Haut Montel alors que le reste a été gagné sur la grande culture.

Le parc du château est aujourd'hui réduit aux espaces situés dans le champ de sa perspective de part et d'autre du château.

A l'est de la commune, le TGV et la ligne à haute tension traversent la commune et forment un couloir orienté nord-sud qui insularise le hameau de La Borde à l'extrême nord-ouest du périmètre communal.



Depuis le parc, la Porte Rouge ouvre vers le bois de Raray et la partie boisée du golf.



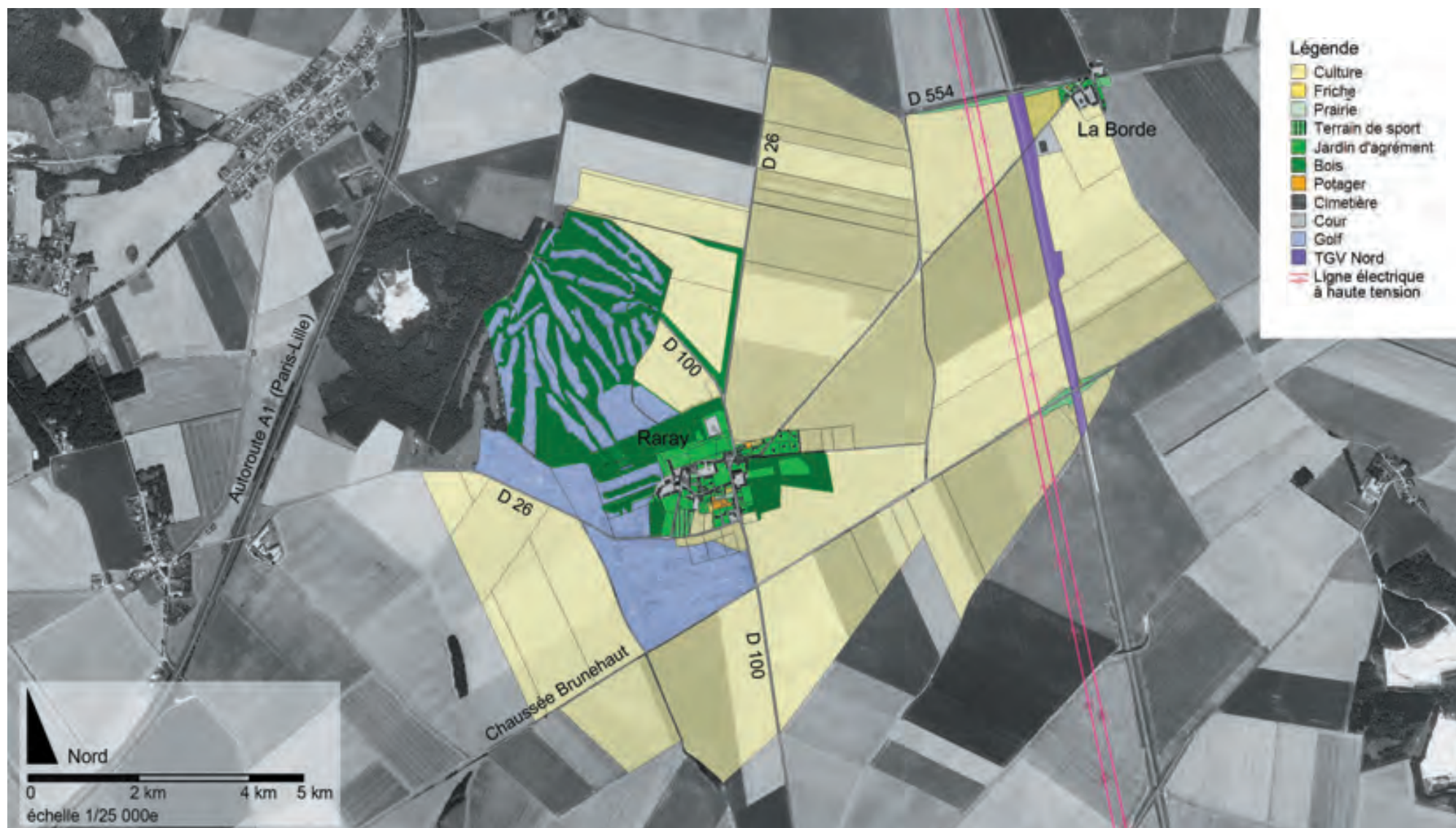
La "perspective" du château côté sud-ouest est aujourd'hui associée aux parcours de golf.



La "Plaine de Raray" est aujourd'hui caractérisée par la forte présence des infrastructures. Les frondaisons boisées des buttes témoins limitent ses horizons.



La ligne de TGV Nord doublée de la ligne à haute tension, traverse le territoire communal du nord au sud en déblais ou en remblais.



La carte de la Capitainerie d'Halatte met en évidence la présence de nombreux tracés desservant le territoire dans toutes les directions.

La Chaussée Brunehaut, route stratégique et commerciale mettant en relation localement Senlis à Pierrefonds, traverse et structure fortement le territoire communal : les trois rues principales de Raray y sont directement reliées et présentent un tracé rectiligne suivant une structure en équerre très singulière.

A l'ouest du village, les tracés du parc du château se prolongent dans le bois du Haut Montel.

En 1766, Henry Des Barres et sa femme s'engagent dans de grands travaux, font démolir l'ancien château et modifier l'orientation des "chasses à cour" ou "haies cynégétiques".

A cette époque, le jardin à la française est transformé en parc à l'anglaise.

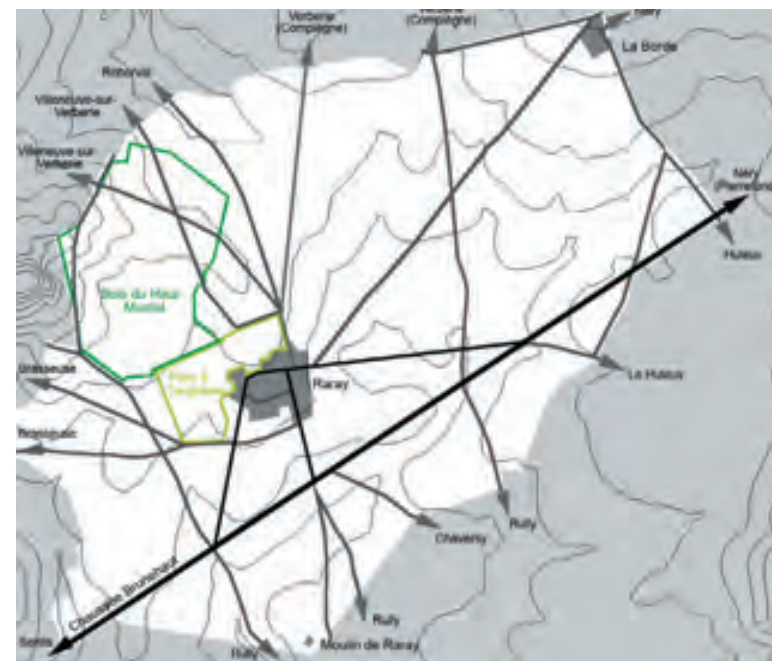
Ces travaux ont eu des impacts importants sur les tracés et ont notamment provoqué une "cassure" au niveau du village en déconnectant tracés intérieurs et extérieurs du parc.

A l'opposé, le tracé reliant le hameau de La Borde à Raray a été "redressé" pour former une ligne droite créant ainsi une relation directe entre les deux entités.

1711 - Interprétation du plan de la Capitainerie d'Halatte



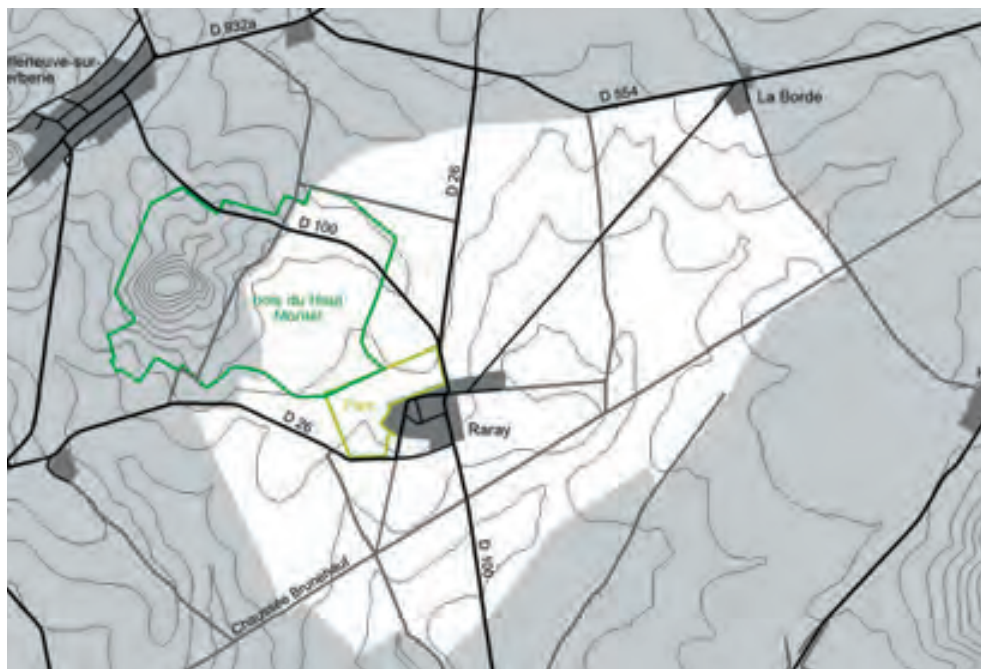
1830 - Interprétation du cadastre Napoléonien (source : archives de Raray)



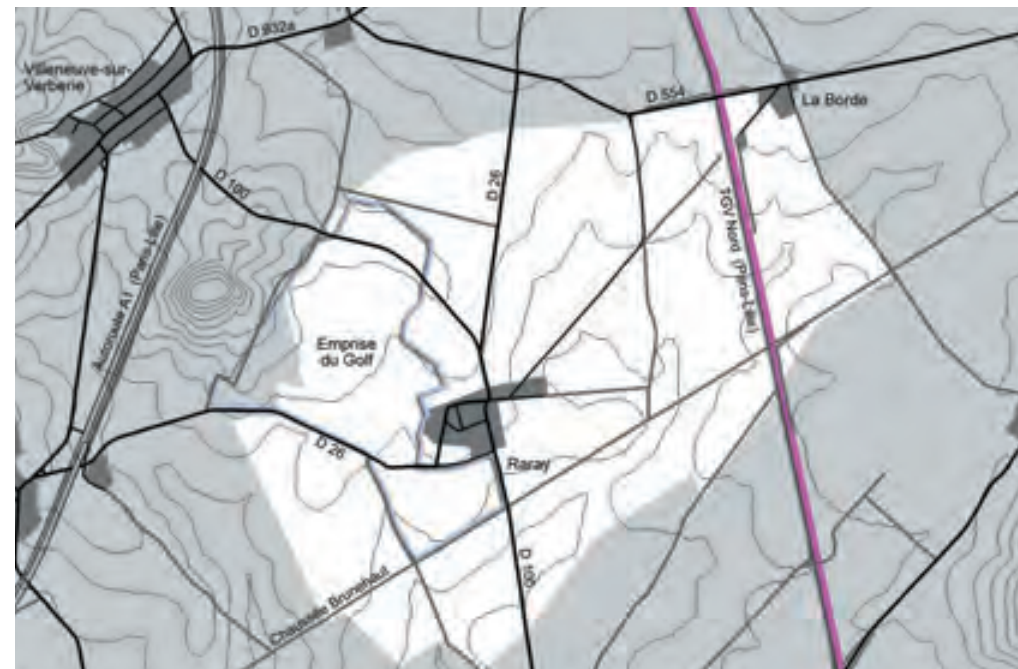
Dans la deuxième moitié du XXème siècle, les tracés se sont simplifiés et la polarité exercée par la RD 932a s'est renforcée.
Les liaisons vers le sud sont devenues des chemins agricoles, à l'exception de la RD 100 reliant le village à la RN 324 via Rully.

À l'aube du XXIème siècle, les tracés se sont peu modifiés.
Cependant la liaison directe entre Raray et son hameau a été interrompue par le TGV Nord. Les liens entre le village et la Chaussée Brunehaut se sont affaiblis avec la suppression de l'axe reliant la rue de Nicolas de Lancy à la Chaussée Brunehaut.
Le passage proche de l'Autoroute A1 (traversant le territoire de Villeneuve-sur-Verberie) n'a pas affecté le village de Raray protégé du bruit par la butte du Haut-Montel.
Le golf présente la particularité d'englober deux routes dans son périmètre, ce qui génère des traversées piétonnières en différents points.

1951 - Interprétation de la photo aérienne de 1951 (source IGN)



2006 - Interprétation de la photo aérienne (source IGN)





La trame viaire de Raray est essentiellement composée de deux routes départementales (RD 100 et RD 26) qui convergent au niveau du village.

Elles rejoignent toutes deux, vers le nord, la route départementale 932a, axe reliant Senlis à Compiègne.

La section sud de la RD100 permet de rejoindre, via Rully, la RN 324 (axe Senlis/Crépy-en-Valois) .

La construction du TGV a interrompu le lien direct entre le village et le hameau.

Le hameau de La Borde est maintenant desservi et traversé par la route départementale 55, elle aussi reliée à la RD 932a.

La RD 923a polarise donc aujourd'hui les déplacements vers le nord et l'ouest du territoire.

La Chaussée Brunehaut, ancien axe orienté sud-ouest/nord-est est aujourd'hui un chemin d'exploitation agricole et de randonnée.

Le réseau des chemins qui entoure le village a pour principale vocation la desserte des parcelles cultivées.

La randonnée pédestre au pourtour du village est peu développée du fait du caractère "utilitaire" du paysage de la plaine.



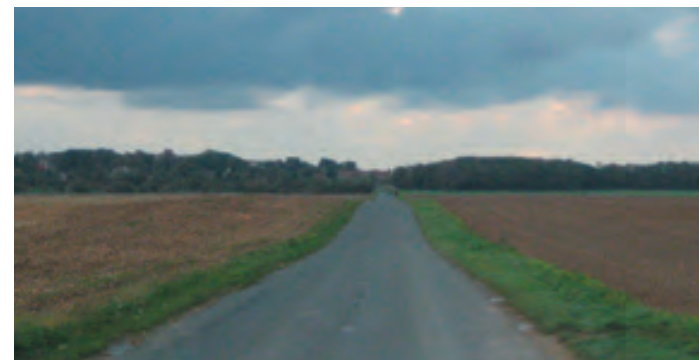
La RD 100 est la route principale d'accès à Raray en venant de Senlis et donc de l'Ile-de-France par l'autoroute A1 (Paris-Lille).



La continuité de la RD 554 est assurée par un pont au dessus de la voie du TGV. C'est la seule route reliant le village à son hameau.



L'ancienne route reliant directement Raray au hameau de la Borde est aujourd'hui coupée par la ligne de TGV.



La section sud de la RD 100 en direction de Rully permet de rejoindre la nationale 324 reliant Senlis à Crépy-en-Valois (et le département de l'Aisne).



Le hameau de La Borde est traversé par la RD 554, axe passant et emprunté par de nombreux poids lourds.



La Chaussée Brunehaut est utilisée pour l'exploitation agricole et pour la découverte du territoire (randonneurs, pratiquants de VTT...)



LES COMPOSANTES SUBJECTIVES



La commune de Raray est marquée par un contraste très fort 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.

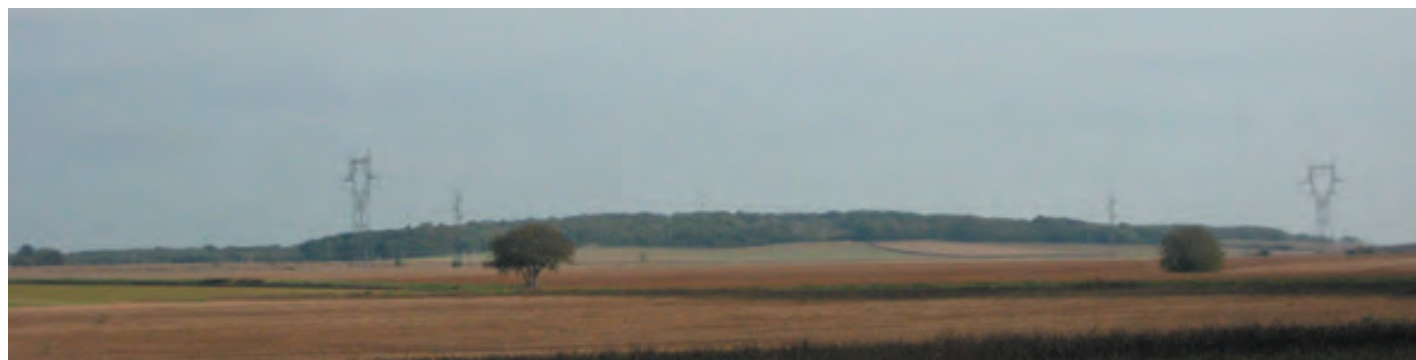
Si l'on excepte le Bois du Haut-Montel et le parc du château, la végétation du territoire communal se résume aux plantations des talus du TGV, à deux arbres isolés et à quelques banquettes arbustives destinées aux battues.

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

Le village de Raray, encadré par ses boisements composent une masse homogène. Cependant, les sections du golf aménagées sur les anciennes terres de grandes cultures constituent des masses semi-ouvertes. Des plantations ont été réalisées mais elles sont constituées d'un mélange d'arbres isolés et de bosquets qui constituent une typologie hybride, étrangère aux paysages locaux.

Le TGV, peu perceptible car passant en léger déblais, a cependant généré de nouvelles masses végétales, constituées par les talus des ponts et les plantations le long des talus.

La ligne à haute tension ponctue le paysage par la présence des pylônes.



La plaine offre des vues à 360° car il n'y a pas d'obstacles visuels. L'arrière plan est constitué par la butte boisée du Mont Cormon.



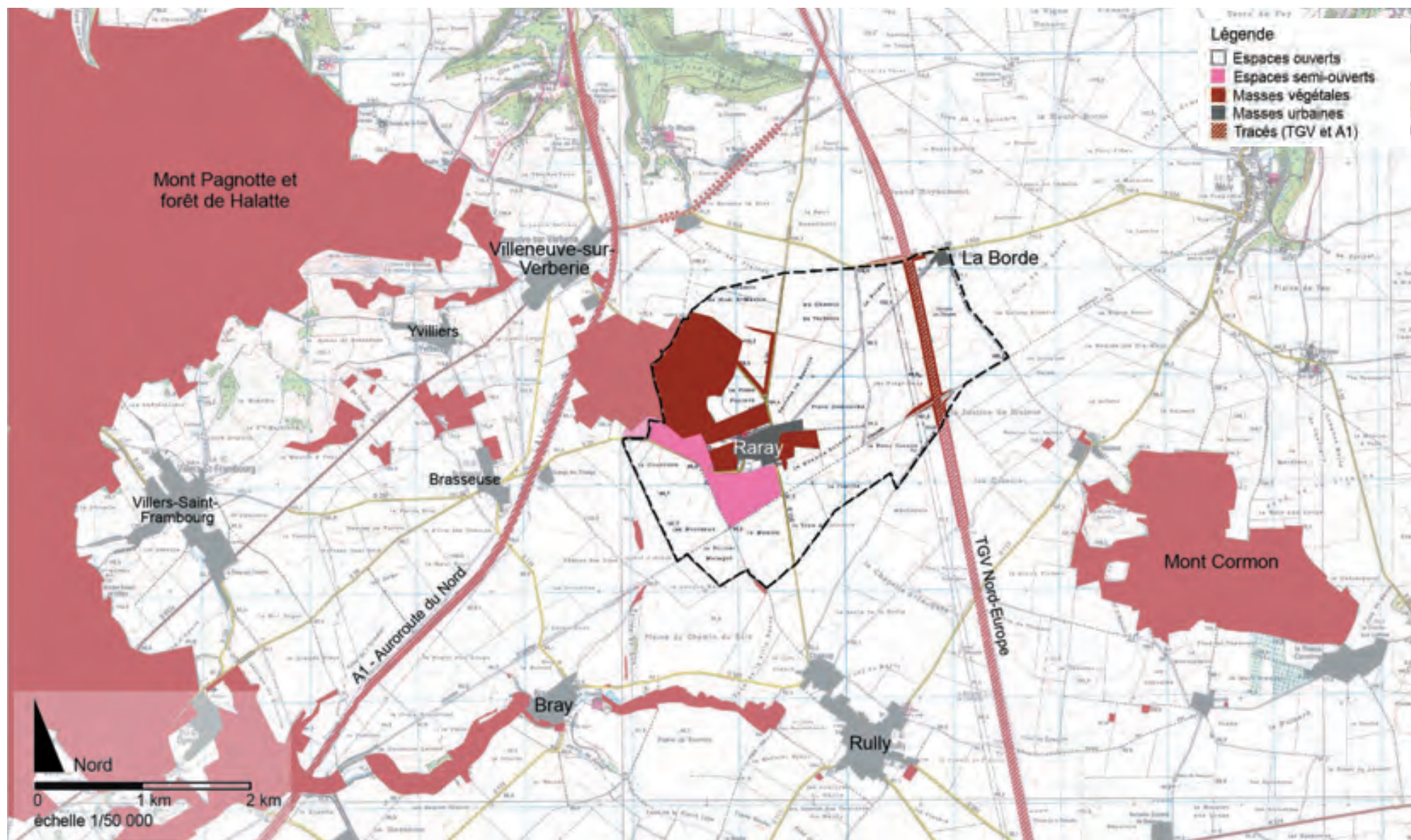
Les boisements et le village forment une masse dense et continue qui contraste fortement avec la plaine de grandes cultures.



La ligne à haute tension est essentiellement visible par la présence des pylônes et a tendance à se fondre dans le grand paysage.



Les plantations des haies discontinues forment de petites masses mais n'arrêtent pas le regard, compte tenu de leurs faibles hauteurs.



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 route départementale 932a passant au nord de la commune, du clocher de Villeneuve-sur-Verberie ainsi que du Mont Pagnotte.



Les nouveaux hangars du hameau de La Borde sont très présents visuellement et fonctionnent comme un repère au milieu de la plaine agricole.



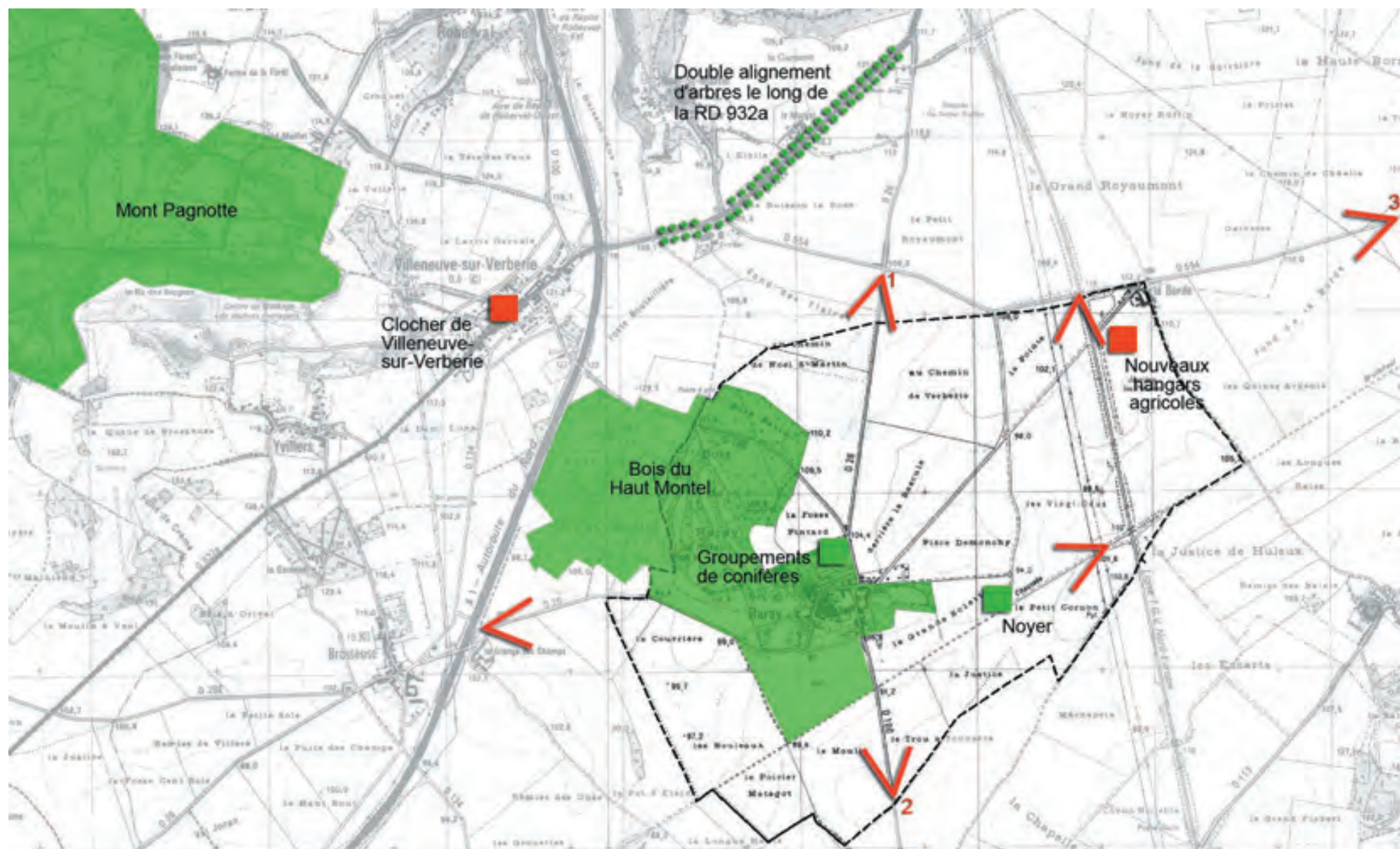
Les alignements accompagnant la RD 932a sont localisés au nord du territoire mais forment un repère paysager communal.



Noyer en bordure d'un chemin rural. Il est le seul arbre isolé de grande taille dans la plaine de Raray.



Bien que de natures différentes, les différents boisements du village (Bois du Haut-Montel, golf et boisement de l'est du village), forment une masse continue.



Le village, encadré par des boisements et par le golf, est peu perceptible depuis le lointain. Cependant en venant du sud, depuis Rully, par la RD 100 et du nord par la RD 26, il est possible d'appréhender le village dans son contexte.

Vue depuis la RD 26, côté nord.

Depuis le nord, le village émerge uniquement dans l'axe de la route et de façon plus discrète à l'Est, car adossé au boisement du petit parc à l'anglaise. A l'Ouest les boisements du Haut Montel forment une masse homogène alors qu'une grande partie a été transformée en golf.

Légèrement à l'avant et à l'Ouest du village, une ligne sombre attire le regard : ce sont des bandes boisées composées essentiellement de conifères. Elles ont été plantées dans le cadre des mesures compensatoires du déboisement réalisé dans le bois du Haut-Montel.

Vue depuis la RD 100, côté sud.

Depuis le sud, le village émerge ponctuellement du golf et paraît comme adossé au bois du Haut Montel prolongé à l'Est par le boisement du petit parc à l'anglaise.

Le golf forme une limite discontinue et peu homogène liée à la variation des hauteurs (plantations d'arbres et d'arbustes).

Dans l'axe de la route, l'interruption des boisements laisse apparaître un bâtiment.

A l'Ouest, l'arrière plan est dessiné par le Mont Pagnotte recouvert par la forêt d'Halatte alors qu'à l'Est, la plaine agricole s'étend à perte de vue d'où émerge le hameau de La Borde.

Les plantations de conifères réalisées dans le cadre des mesures compensatoires au défrichement du boisement (lors de la construction du golf) ne correspondent pas aux essences et typologies végétales locales et forment une masse sombre dans le paysage.



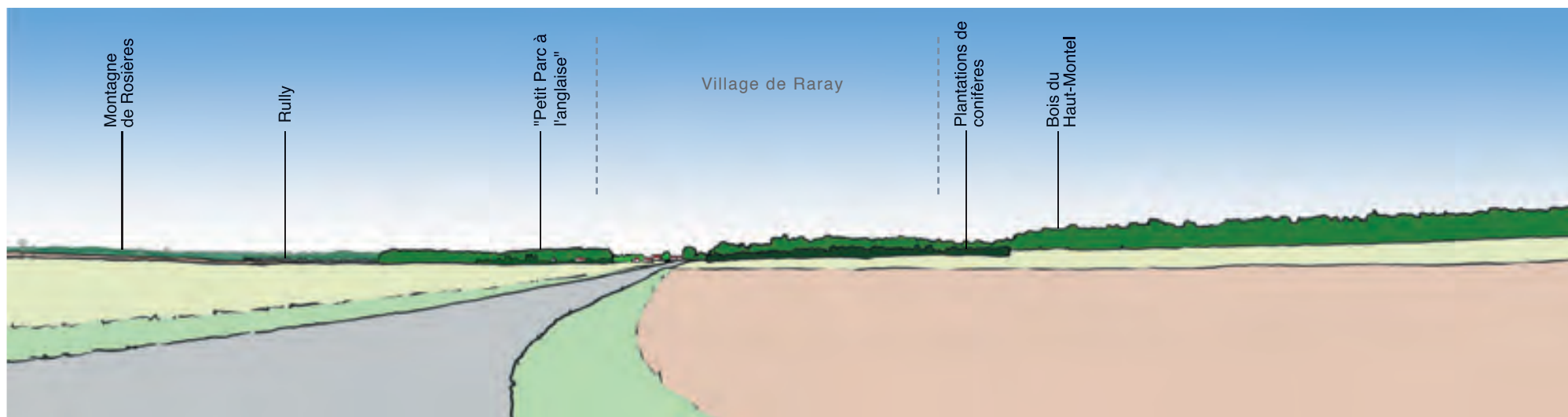
Les boisements sont aujourd'hui utilisés par le golf mais cela est imperceptible car les lisières n'ont pas été détériorées.



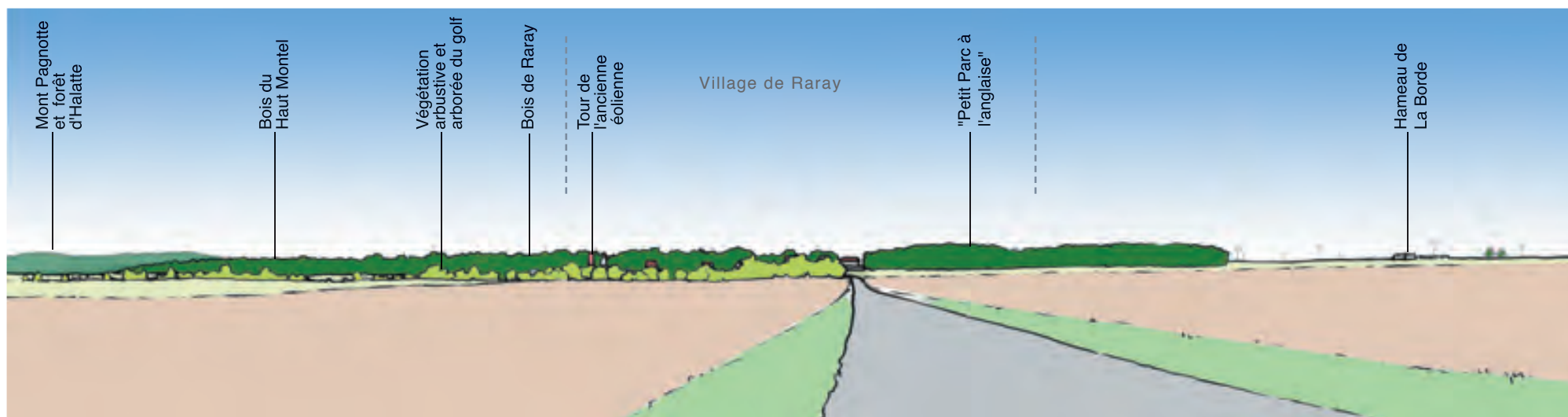
Traitement artificiel des limites de la partie du golf créée sur des emprises agricoles



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".



Le village de Raray vu du nord depuis la route départementale 26 (vue n°1)



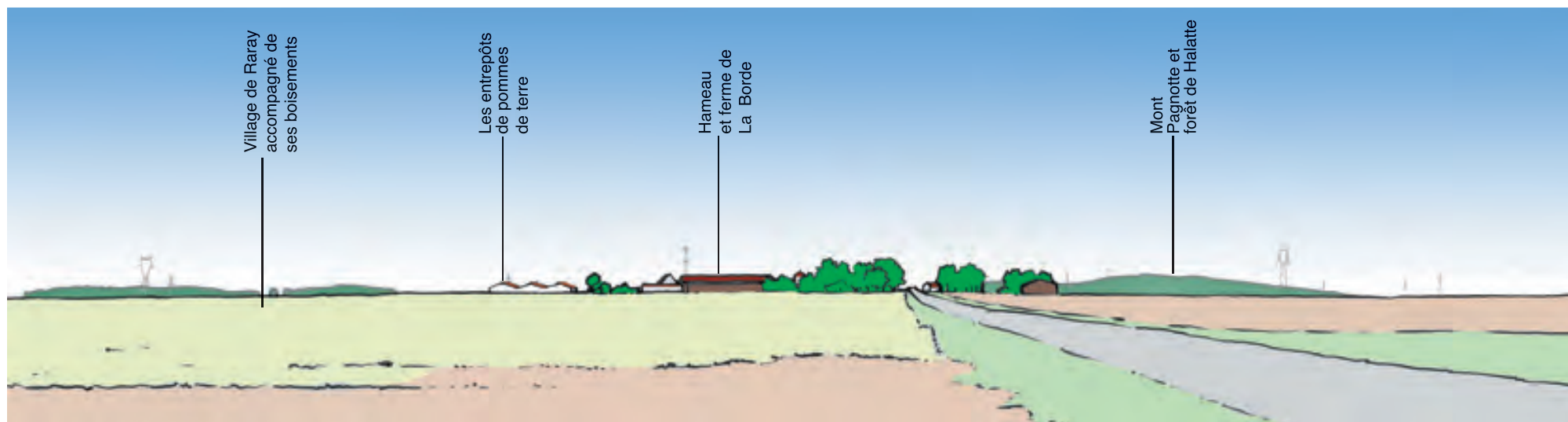
Le village de Raray vu du sud depuis la route départementale 100 (vue n°2)

Le hameau de la Borde, isolé sur la plaine agricole et localisé sur une légère bosse du relief, est perceptible de très loin et cela depuis toutes les directions.

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 de pommes de terre a modifié la silhouette du hameau. Ces hangars à caractère industriel, de couleurs vives et situés légèrement à l'écart du hameau, attirent le regard au détriment de l'ancien corps de ferme.



Depuis Raray, les nouveaux hangars agricoles cachent en partie l'ancienne ferme et ont une présence beaucoup plus forte dans le paysage.



Le hameau de La Borde vu depuis le nord par la RD 554 (vue n°3)



Le passage très fréquent du TGV Nord produit des nuisances sonores importantes au niveau de La Borde.



La route départementale 554 traversant le hameau est empruntée par de nombreux poids lourds.



Les nouveaux hangars, situés légèrement à l'écart, génèrent du trafic d'engins agricoles dans la rue principale du hameau.



Les engins agricoles sont sources de nuisances sonores et vibratoires pour les habitants.

La commune de Raray est traversée à l'est par plusieurs infrastructures.

Le TGV Nord génère des nuisances sonores ponctuelles mais récurrentes et très fortes sur le hameau de La Borde ; elles sont plus modérées sur le village de Raray.

La ligne à haute tension constitue une nuisance sonore beaucoup plus faible mais continue.

Des nuisances sonores (et vibratoires) importantes sont aussi générées par les camions traversant le hameau de La Borde et le village de Raray.

Enfin, les installations agricoles, aujourd'hui regroupées dans le hameau (anciens et nouveaux bâtiments) génèrent aussi des nuisances sonores vibratoires ainsi que des émissions de poussières par la circulation de tracteurs et camions.

Les systèmes de ventilation des bâtiments de stockage de pommes de terre, sont aussi audibles depuis les habitations.

SYNTHÈSE



Synthèse ► Évolutions majeures

L'implantation du village et du château de Raray semble liée à la Chaussée Brunehaut à laquelle conduisent les trois voies structurantes du village. Le village entretient également des liens privilégiés avec le bois du Haut Montel auquel le parc est relié.

La Borde est un hameau isolé équidistant de Raray et de Néry.

Le village actuel s'inscrit dans un maillage de routes qui le relie aux deux voies importantes proches (la RD 932a et la RN 324).

La Chaussée Brunehaut n'est plus qu'un chemin agricole et de randonnée.

Les liens avec La Borde qui s'étaient affermis au XIX^{ème} siècle ont été affaiblis par la coupure de la ligne de TGV.

Cette coupure semble démentie par l'usage, puisque les agriculteurs de Raray ont aujourd'hui en projet un regroupement de leurs installations à La Borde.



Carte de la capitainerie de Halatte 1711.



Fond Top 25 - IGN

La découverte de plusieurs sites archéologiques atteste à Raray d'une occupation ancienne par les hommes ; néanmoins les documents exploitables quant à l'utilisation du sol datent seulement de la fin du XVIII^{ème} siècle.

Depuis lors, les évolutions les plus marquantes sont :

- Un appauvrissement de l'occupation végétale (disparition des alignements, des remises et des arbres isolés).
- Une évolution importante de l'emprise du parc du château au détriment du village.

- L'implantation à la fin du XX^{ème} siècle d'un golf de grande taille, occupant la majeure partie de l'ancien parc du château et du bois de Raray et ayant même développé, au sud, son emprise sur des terres de grande culture.

Nous assistons donc à une simplification du paysage de plaine par la disparition presque totale de toutes les formes d'occupation végétale, qui traditionnellement accompagnaient les cultures dans la région.

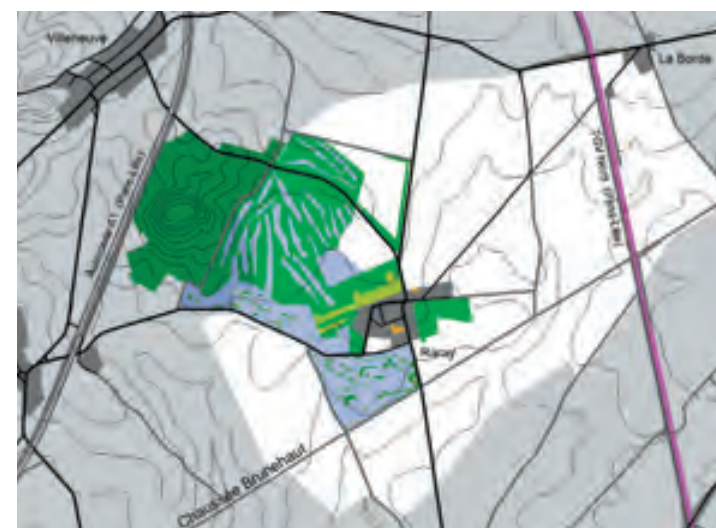
En parallèle, les boisements et le parc presque entièrement affectés au golf, ont été profondément modifiés dans leur structure sans que cela n'affecte réellement les perceptions lointaines du village.



Cadastre Napoléonien
source : archives de Raray - Famille La Bédoyère



Interprétation du cadastre Napoléonien.



Interprétation de la carte IGN Top 25 actuelle

Le paysage de la commune de Raray se caractérise par une dualité entre les espaces ouverts et les espaces fermés.

Les espaces ouverts sont constitués d'un paysage mono spécifique de grande échelle dépassant les limites communales. La plaine, légèrement ondulée, est entièrement dédiée aux grandes cultures. La ligne de TGV, la ligne à haute tension et le développement de l'activité agricole à La Borde, caractérisent aujourd'hui la plaine agricole de Raray.

Les espaces fermés sont comparativement de petite taille et concentrés autour du village.

L'entité paysagère prédominante est celle des boisements représentés par le golf et par le petit parc à l'anglaise (à l'est). Ces boisements, en continuité de la butte du Bois du Haut Montel, ont une présence homogène et des limites franches.

La section du golf qui s'est développée sur la plaine agricole a été à l'origine de la création d'un nouveau paysage. Ce dernier a été modelé selon les besoins des parcours et planté avec des structures végétales ne reprenant pas les typologies locales et des végétaux parfois exogènes. Cela donne l'impression que la greffe ne s'est pas faite car trop étrangère au paysage local.

Le château et son parc ont une présence discrète dans le territoire. Ce n'est qu'en traversant son axe de composition que l'on peut percevoir ce dernier de façon fugace.



Depuis la RD 26 : vue vers le château de Raray encadré par un quadruple alignement avec, au premier plan, le golf.



Les parcours de golf créés dans les boisements se sont intégrés sans heurt.



Les parcours créés sur la plaine agricole produisent un paysage artificiel qui ne s'intègre pas toujours bien au cadre rural.



La plaine ondulée de grandes cultures, marquée par les infrastructures et la présence lointaine de buttes boisées.





ÉTUDE URBAINE DE RARAY

COMMUNE DE RARAY / PNR OISE PAYS DE FRANCE

PHASE 2 - ANALYSE DES PAYSAGES BÂTIS ET DES EVOLUTIONS DU TISSU

Avril 2007

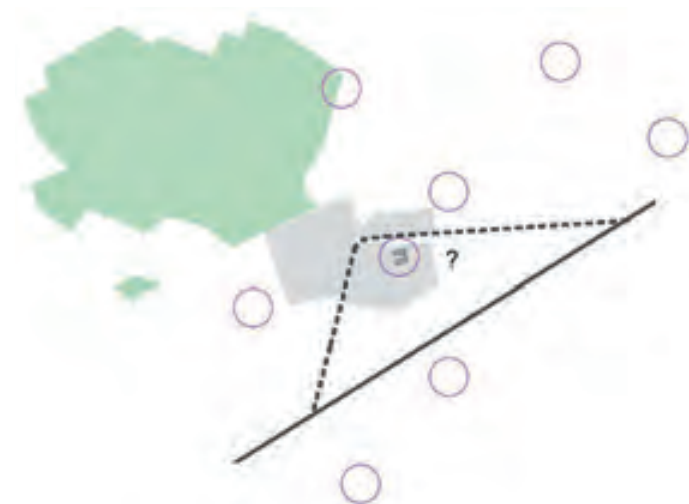
D+H architecture environnement - *Groupement Atelier 15*
Nathalie Hébert architecte
Mireille Falque paysagiste
Chantal Guitton architecte

Analyse de la structure urbaine.....	page 5	Eléments remarquables du paysage bâti	page 51
Analyse historique	page 6	Raray	
Implantation du village		La Borde	
Évolution du village de Raray			
Évolution du hameau de La Borde			
Évolution de l'espace public			
Évolution de la centralité villageoise			
Le bâti à cour dans la trame bâtie			
Évolution de la trame bâtie			
Analyse du maillage urbain.....	page 20	Analyse fine des tissus bâtis.....	page 55
Structuration de l'espace public par le bâti		Les séquences urbaines	
Les limites entre espace public et espace privé		Localisation des extraits de tissu urbain étudiés	
La trame parcellaire		> Les maisons en bande près de l'église	
Les typologies parcellaires		> Le grand îlot central	
Les fonctions du bâti		> L'est de la rue Antoine de La Bédoyère	
Occupation des espaces libres		> Le tissu pavillonnaire	
L'implantation du bâti		Analyse comparative	
Faîtages et espace public			
Analyse des paysages bâtis (perceptions)	page 31	Cartes S.I.G.....	page 69
Le village perçu de l'extérieur	page 32	Carte SIG de datation du bâti /Raray	
Entrée de Raray en venant de Brasseuse		Carte SIG de datation du bâti / La Borde	
Entrée de Raray en venant de Villeneuve sous Verberie		Carte SIG des hauteurs du bâti / Raray	
		Carte SIG des hauteurs du bâti / La Borde	
		Carte SIG des fonctions du bâti / Raray	
		Carte SIG des fonctions du bâti / La Borde	
		Carte SIG de l'occupation parcellaire / Raray	
		Carte SIG de l'occupation parcellaire / La Borde	
		Carte SIG de la structure urbaine Raray / La Borde	
Le village perçu de l'intérieur	page 38		
Alternance du minéral et du végétal		Cartes anciennes.....	page 81
		Carte de Raray et La Borde en 1654	
Le hameau de La Borde	page 44	Carte de Raray en 1723	
Le hameau de La Borde perçu de l'extérieur		Cartes cadastrale de Raray et La Borde en 1830 (Napoléonien)	
Le hameau de La Borde perçu de l'intérieur		Carte de Raray en 1851	
		Château et parc de Raray en 1861	
Pratiques et usages de l'espace villageois	page 47		

ANALYSE
DE LA STRUCTURE URBAINE



Epoque gallo-romaine

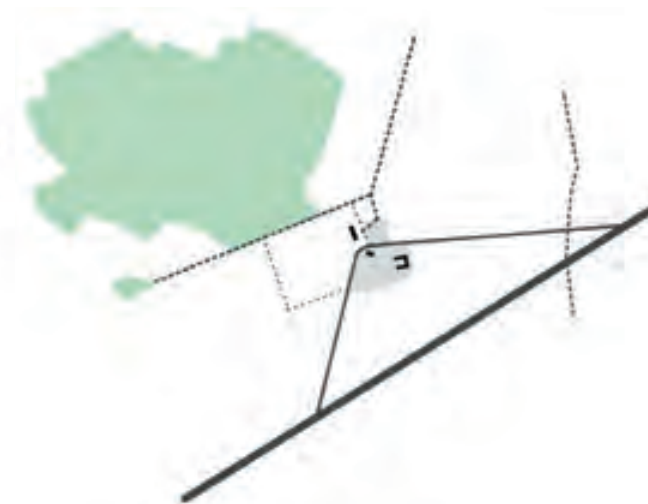


Le site d'implantation du village est habité dès l'époque gallo-romaine. Les nombreux sites répertoriés autour du village en témoignent.

La proximité de la Chaussée Brunehaut (voie romaine ou celtique) est sans doute le déterminant commun de ces implantations.

Le village s'est-il développé à l'emplacement d'une ferme particulièrement importante ?

Moyen âge



Au moyen âge, un château existe, mais il se situe alors à l'est du château actuel.

Il prend place au sommet d'un tracé en équerre formé par deux chemins qui rejoignent la Chaussée Brunehaut. Son entrée apparaît dans l'axe d'une de ces deux voies, sans pourtant que son orientation ne lui soit parfaitement frontale.

XVII^{ème} (1654)



Le premier document sur lequel figurent le parc du château et les abords du village date de 1654.

Le château initial est en ruines et un second château est construit à l'ouest du précédent.

Son orientation surprend : elle ne semble se fonder sur aucun des tracés du village, mais plutôt sur le chemin qui borde le bois de Raray pour rejoindre une carrière (indication du plan).

Les axes de composition du parc confirment cette orientation. La Porte de Diane et l'existence de tracés monumentaux en lisière nord-ouest du parc, confirmeront cette interaction prédominante entre le parc du château et le bois de Raray.

XVIII^{ème} (1723)



Au XVIII^{ème} siècle, le château s'inscrit toujours dans un axe de composition parallèle à la lisière nord du parc.

Côté village, une place articule l'axe de composition du château avec la rue Nicolas de Lancy qui rejoint la Chaussée Brunehaut.

1830

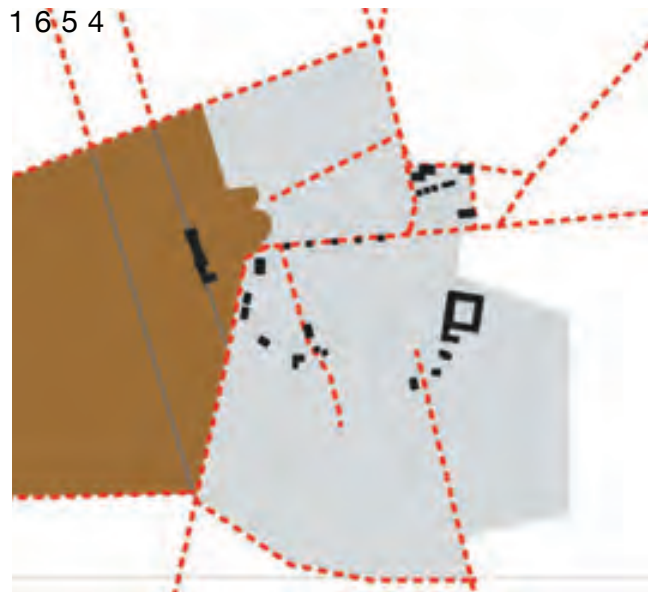


L'axe de composition du château s'étend désormais vers l'est, profitant de la disparition de la place villageoise au profit du parc. Il butte encore toutefois sur des constructions situées en bordure de l'actuelle rue Jean Cocteau.

2006



Ce n'est qu'au XX^{ème} siècle que la perspective débouchera sur l'horizon et le grand paysage, vers l'est comme vers l'ouest, lorsqu'une partie des constructions au nord du village aura disparu.



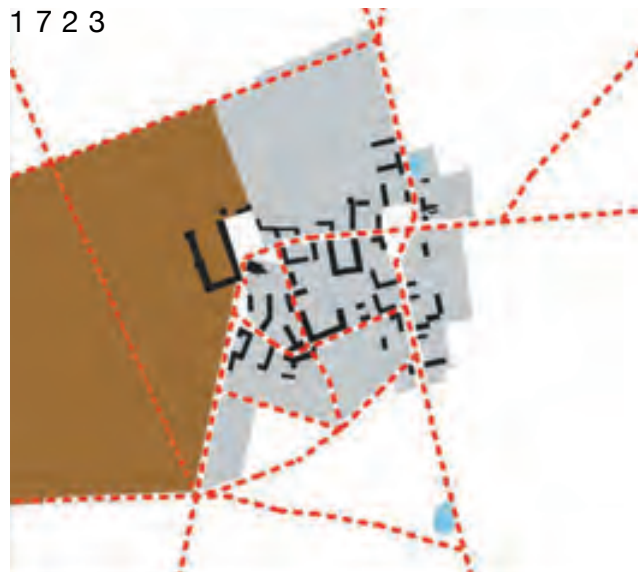
Au XVII^{ème} siècle, le village n'est pas clairement constitué. Deux grandes entités, autour desquelles s'implantent de petites constructions, cultivent l'essentiel des terres qui les entourent : le château et la grande ferme de l'actuelle rue du Manoir.

A l'exception des rues qui rejoignent la Chaussée Brunehaut et qui structurent dans un premier temps l'urbanisation, les tracés sont peu définis.

Le château et son parc occupent tout le côté ouest du périmètre villageois.

Les ruines de l'ancien château ne sont pas représentées, mais leur existence à cette époque ne fait pas de doute.

A l'avant du château, un tracé symétrique à la rue Nicolas de Lancy, cherche à résoudre par la composition la question du lien entre le château, le village et le territoire vers l'est.



Au XVIII^{ème} siècle, c'est une "place du château" qui réalise cette interface. Un front bâti que l'on suppose constitué des restes de l'ancien château et de nouveaux communs, ouvre sur la place et fait office de seuil, constituant avec le nouveau château une "cour au parterre composé". L'église se trouve au centre symbolique du village et de la vie sociale.

Les tracés se ramifient. L'actuelle rue Antoine de la Bédoyère relie désormais le château à la grande ferme de l'est et ceinture les zones construites. De nombreuses fermes à cour, de tailles diverses, apparaissent et le tissu urbain prend forme de manière plutôt distendue.

Au sud, les tracés restent mal définis, mais le maillage est-ouest est assuré.



Au XIX^{ème} siècle, la place du XVIII^{ème} siècle est investie par le château, qui s'étend un peu plus vers l'est.

La composition symétrique des tracés vers l'est réapparaît pendant quelques courtes décennies.

Les tracés au sud s'appauvrissent pendant que la trame bâtie évolue, sans porter atteinte aux tracés fondateurs.

1830



1897



1930



2006



Au cours des XIX^{ème} et XX^{ème} siècle, le château poursuit et achève sa conquête de la grande perspective vers l'est ; il ne partage plus aucun espace avec le village. L'ensemble des constructions au nord de la rue Nicolas de Lancy disparaissent, à la seule exception de la ferme Parmentier. Il n'y a plus de "place du château" et le château occupe maintenant la quasi totalité de l'extérieur de l'équerre originelle.

La seconde évolution marquante de l'emprise villageoise apparaît dans la deuxième moitié du XX^{ème} et au début du XXI^{ème} siècle : la densification du tissu villageois est interrompue et on va chercher au delà des limites traditionnelles des zones bâties des terres pour de nouveaux secteurs urbains.

A l'est, le lotissement semble totalement coupé du village ; au sud, le lotissement à venir occupera des espaces de transition entre noyau villageois et terres agricoles, dans la continuité directe de l'espace villageois.

L'emprise nécessaire au golf créé au début des années 1980, dépasse largement celle du parc du château, clos de murs. De l'extérieur du village, la surimpression d'un tracé sur l'autre modifie la perception des limites du château. A l'intérieur, la frontière entre château et village est au contraire très nette.

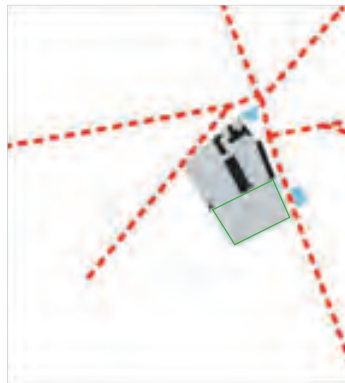
NB. Les cartes anciennes à partir desquelles ont été établis ces schémas, sont reproduites dans les annexes



1654



ancien régime



1830



1851



La ferme de la Borde conserve sa structuration en trois espaces clos de murs jusqu'au XXème siècle. Elle affiche sa prospérité en ouvrant son porche d'entrée monumental dans l'axe de la voie venant de Néry. Une cour secondaire complète le dispositif et un vaste jardin composé l'ennoblit. Avant la Révolution, elle dispose de deux mares, dont l'une est délimitée par des murs et placée au centre du carrefour.



Cette structure extrêmement forte s'adapte à divers changements sans jamais perdre sa logique organisatrice : le bâti marque un retrait pour laisser à la mare un espace qu'il récupère au moment de sa disparition. Des constructions annexes apparaissent ou disparaissent dans chacun des trois espaces, sans en modifier le fonctionnement.

1951



2005



L'emprise de la ferme suffit à son activité jusqu'au début du XXème siècle. A cette époque apparaissent des maisons d'ouvriers agricoles en bande avec leur jardin potager à l'arrière, qui offrent un fort contraste d'échelle avec la taille de la ferme.

A la fin du XIXème siècle, la voie vers Néry est déplacée vers le nord et sort de la composition du bâti. La RD 554 trouve ainsi un tracé rectiligne qui longe le hameau. La cluserie du jardin a laissé place à la grande culture.

1723

Le nouvel accès du château, fait face à une vaste place de village, espace public majeur de la structure urbaine qui répond aux besoins de la vie du château et de celle des villageois. L'ensemble constitué par l'église, la place et le château, devient le pivot de l'équerre formée par la rue Nicolas de Lancy vers la Chaussée Brunehaut.

La position des communs du château, saillante sur le tracé de la rue Nicolas de Lancy, pourrait expliquer le retrait de l'îlot de l'actuelle mairie et le dégagement de l'espace public (1).

Un bâti en U (2) est implanté à cheval sur le prolongement de l'actuelle rue du Son, au sud. Il pourrait être à l'origine de cet accident dans l'alignement de la rue Antoine de la Bédoyère.

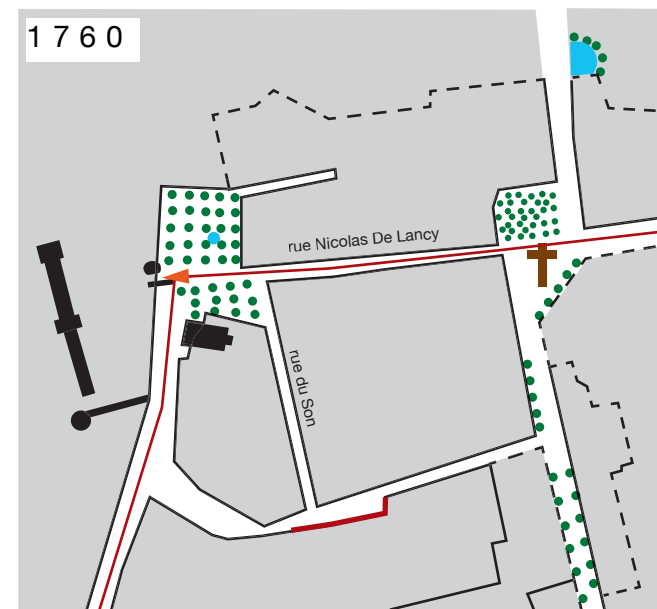
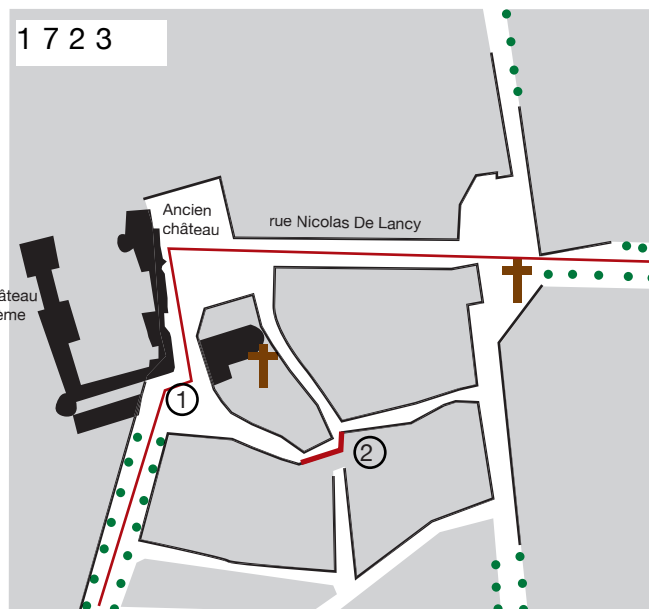
1760

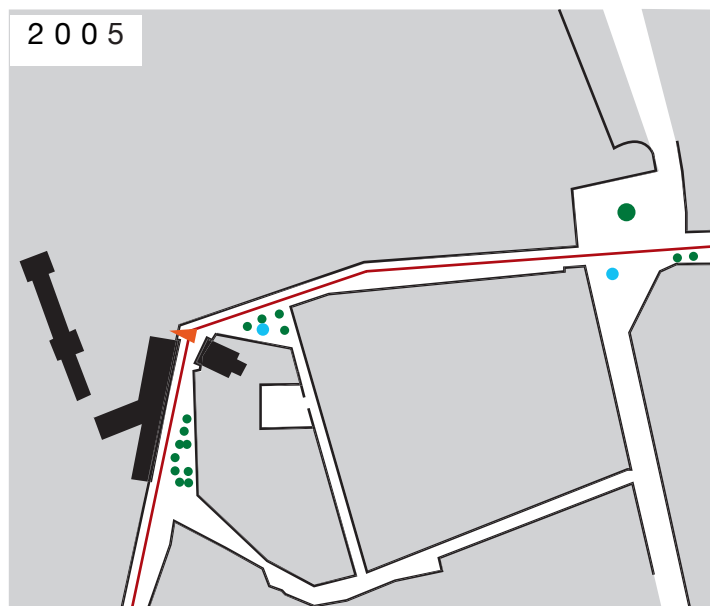
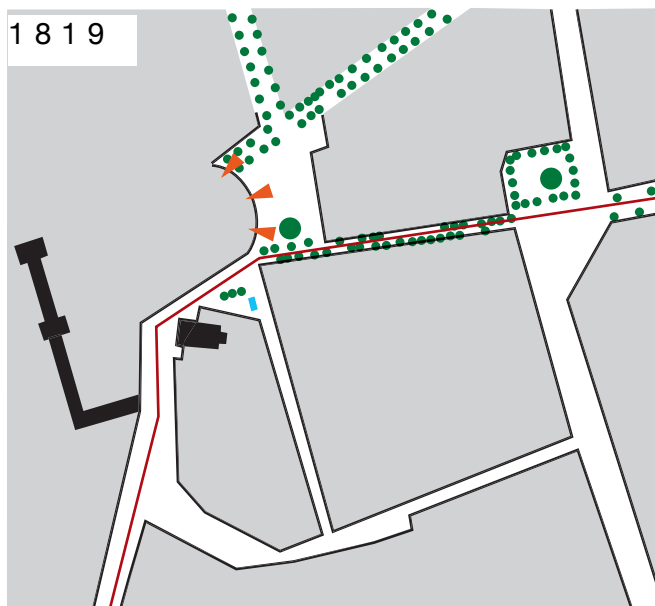
Le prolongement sud de la rue du Son a disparu, ainsi que la quasi totalité des constructions autour de l'ancien château. Seule l'entrée demeure.

La trame végétale frappe par sa densité et sa régularité, notamment sur les espaces publics majeurs : places du manoir et du château. La place du château accueille le puits banal (*) du village.

- trame végétale

- arbre d'alignement
- grand arbre isolé
- puits
- ▲ entrée du château
- ✝ calvaire





1819

La grande place initiale est intégrée à l'enceinte du château. La démolition d'une maison permet la recomposition vers l'est d'une place de taille plus modeste. Les accès au château sont revalorisés, au moyen de trois grands portails en fer forgé sur une clôture courbe.

L'espace gagné par le château vient modifier le tracé de la rue Nicolas de Lancy et l'église perd l'espace de respiration dont elle disposait côté ouest.

L'entrée du château n'est donc plus dans l'axe de la voie d'accès au village mais demeure sur un espace commun entre château et village. Le puits "banal"* disparu est recréé à l'arrière de l'église, sur un espace nommé "petite place du village".

La trame végétale diminue en densité mais se hiérarchise, avec des plantations d'alignement et deux éléments saillants : l'arbre de la place du Manoir et l'arbre de la Liberté de la nouvelle place du château.

2005

La deuxième place aura existé moins de 30 ans, puisqu'elle n'apparaît déjà plus sur le cadastre Napoléonien.

Le "château" cherche à ouvrir une perspective rectiligne devant lui, vers le grand paysage. Il y parvient au prix d'une nouvelle modification du tracé de la rue Nicolas de Lancy, qui l'oblige à tronquer un peu l'angle nord est du grand îlot central.

L'espace public ne reçoit donc plus les accès principaux du château, car celui-ci s'est totalement détourné du contact avec le village. Seul un accès secondaire peu emprunté, créé au début du XXème, s'immisce dans l'angle laissé en face de l'église.

Le tracé de la section ouest de la rue Nicolas de Lancy est corrigé à l'occasion de la construction des communs sur rue, au début du XXème siècle. Devenu rectiligne, il dégage l'espace devant la mairie.

* Droit de banalité : Dans la France de l'ancien régime, servitude consistant dans l'usage obligatoire et public d'un bien appartenant au seigneur.



L'arrière de l'église, "petite place de l'église" accueillant une part importante de la vie villageoise avec la disparition des deux grandes places et la réimplantation du puits communal.



L'avant de l'église dépourvu de tout espace de seuil ou de rencontre ; le château semble lui tourner le dos

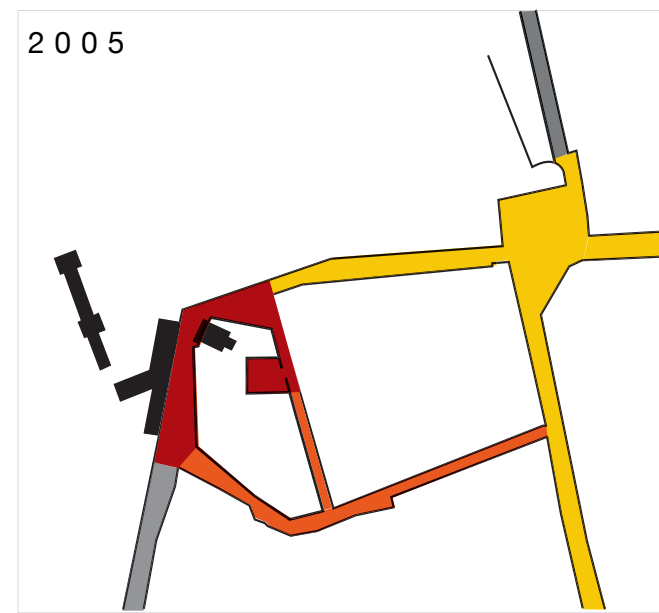
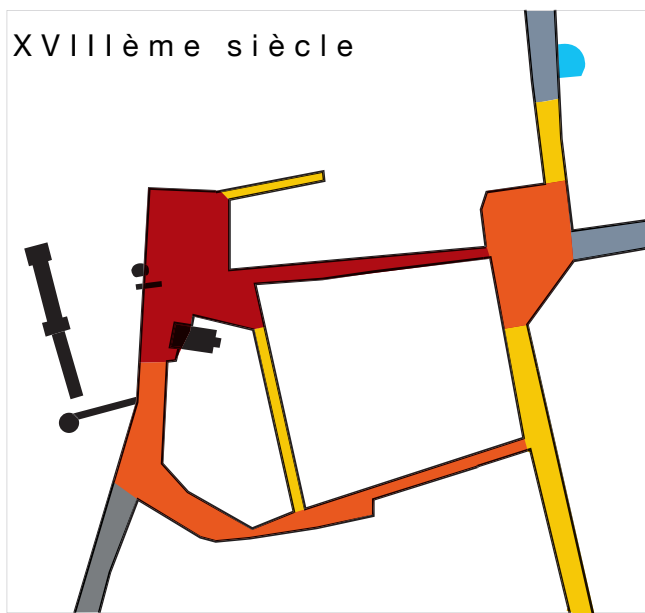


Le petit espace public devant la mairie, probablement généré par l'ancienne emprise des communs du château

Au XVIII^{ème} siècle, la structure du village s'appuie sur trois voies nord-sud et deux voies est-ouest. Autour de la place du château, s'organise la centralité villageoise (château, église, puits). La place du Manoir accueille les entrées des grandes fermes de l'est du village. Entre la place du château et la place du Manoir, se déroule la "Grande Rue", rue principale du village, alors construite sur ses deux rives. Nous supposons que la vie du village est tournée vers cette centralité est-ouest.

Aujourd'hui, la centralité villageoise s'est retranchée sur l'avant de la mairie, autour de l'église et du square, dans un enchaînement d'espaces exigus délimités par le mur d'enceinte du château. La rue Nicolas de Lancy au nord, désormais construite sur un seul côté, a perdu dans sa forme et sa fonction une partie de sa qualité de rue villageoise.

- centralité
- espace public du coeur de village
- espace public secondaire
- voies d'accès au village





La place du Manoir au début du XXème siècle.



La place du Manoir aujourd'hui



La place du Manoir, avec les deux entrées de la grande ferme centrale, ses plantations et son puits.



La mare aujourd'hui disparue au sud est du village



Au XVIII^{ème} siècle, l'organisation du bâti autour d'une cour régit déjà les modes d'implantation, qu'il s'agisse d'une petite ou d'une grande ferme. Même le château, dont la cour est plutôt un espace jardiné et composé, constitue alors une variation noble de ce schéma autour d'un vide central articulant les constructions.

Les cartes du XIX^{ème} et du XX^{ème} siècle montrent que le tissu de bâti à cour est loin d'être une structure figée. Il évolue dans ses implantations et dans sa configuration, sans perdre ses principes fondateurs.

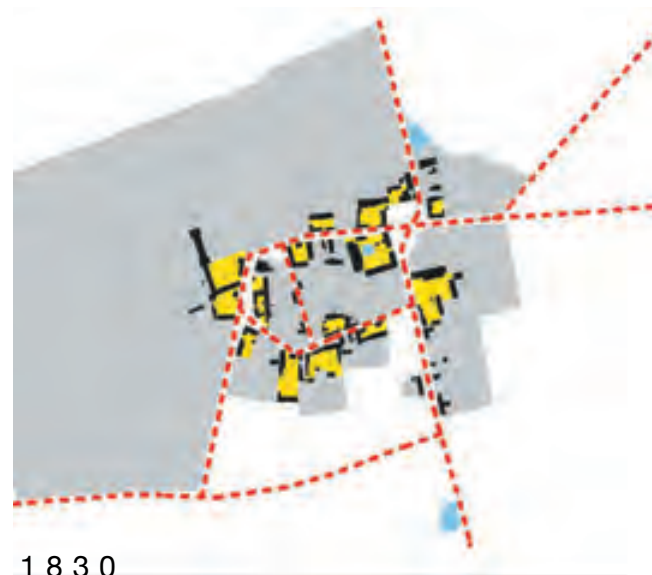
Certaines fermes grossissent sensiblement, notamment dans le grand îlot central. Des bâtiments apparaissent ou disparaissent, mais les grandes cours se recomposent par réorganisation parcellaire.

Les mêmes phénomènes s'observent dans le bâti de petite échelle, bien que leur vocation agricole ait aujourd'hui complètement disparu.

Le vide central constitué par la cour survit donc souvent au bâti lui-même.



1 7 2 3



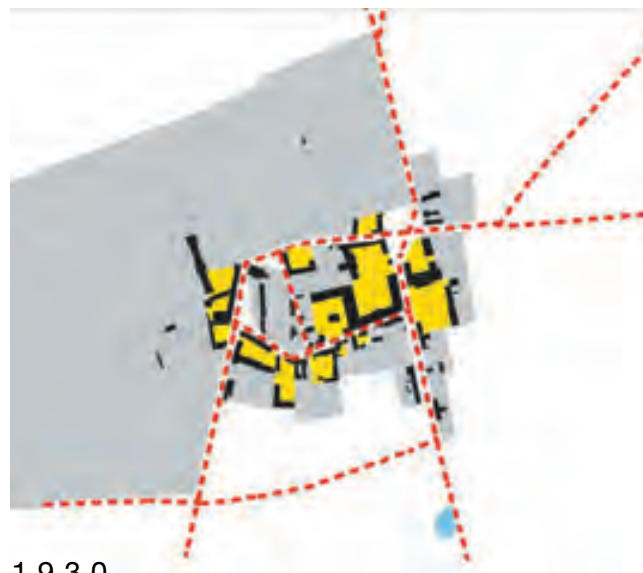
1 8 3 0



La trame bâtie au milieu du XX^{ème} siècle, avec les grandes fermes qui structurent le village



1897



1930



2006



Dans certaines grandes unités, une tendance récente mérite l'attention.

Avec la disparition progressive des activités agricoles dans le village et le développement croissant des fonctions résidentielles, certains bâtiments appartenant à d'anciennes fermes à cour sont loués. Un jardin est alors délimité sur l'emprise de la cour et clos.

C'est une altération forte de la structure de la ferme à cour, car elle touche à la fois son paysage intérieur ("dos" des jardins exposés au "centre" de la cour), et sa logique de fonctionnement ou d'organisation.

► Evolution du bâti



Les unités foncières en 1930



◀ La comparaison des unités foncières entre 1930 et 2006 montre (*) que le tissu a subi des divisions peu importantes.

▼ Les principales évolutions concernent :
 - le château, aujourd'hui scindé en cinq unités foncières différentes,
 - le lotissement,
 - ainsi que des recompositions nombreuses au sud et au centre du village, qui n'affectent pas sa logique de fonctionnement.

En effet, les unités foncières remodelées dans ces secteurs conservent globalement leur échelle, ainsi que leur proportion et leur rapport à l'espace public. Au sud du village, elles ont gardé leurs formes étirées, avec une face nord sur la rue où s'implante le bâti, et une face sud ouverte sur les champs et aujourd'hui sur le golf.

Les unités foncières en 2006



◀ L'analyse des implantations successives depuis 1830 révèle que les fermes à cour se sont succédées, décomposées ou recomposées. Elle fait apparaître les éléments forts, qui n'ont pas bougé depuis cette période et constituent les permanences autour desquelles la trame bâtie s'est réorganisée. La disparité d'échelle des différentes fermes à cour y est très lisible. Certaines sont restées des pièces maîtresses, alors que d'autres ont disparu, ou se sont affaiblies dans leur capacité à structurer le tissu construit. Les additions sont de deux ordres : celles qui apparaissent à l'extérieur de l'emprise traditionnelle du village se distinguent de celles qui s'inscrivent dans les logiques de recomposition du tissu ancien.

Deux voies reçoivent l'essentiel du trafic :

- la RD 26 qui relie le coeur du village à Ognon,
- les rues Jean Cocteau et du Manoir qui rejoignent Rully au sud, Villeneuve-sur-Verberie au nord, et au-delà les routes départementales à vocation territoriale vers Senlis et Compiègne.

Autour de ce réseau primaire se répartissent les voies secondaires, orientées est-ouest. Leur vocation est strictement communale et villageoise.

Le tracé de la future voie de desserte du lotissement, malgré son parcours sinueux contraint par les constructions existantes, s'inscrit assez spontanément dans ce schéma. Dans le sens nord sud, il sera relié au centre du village par deux sentes piétonnières selon une forme proche de celle de la rue du Son.

La voie d'accès à la Chaussée Brunehaut à l'est, devenue un chemin, dessert la plupart des maisons du lotissement.





Cette image inversée (qui montre le bâti à l'exclusion de toute autre information) met en valeur le rapport entre l'espace public, tel qu'on le perçoit sur un plan courant du village, et la trame bâtie.

Ainsi, certaines rues apparaissent très tenues par un bâti implanté à l'alignement, telle que la rue Antoine de la Bédoyère ou la partie sud de la rue Jean Cocteau.

Ailleurs, là où le bâti est très en retrait de l'espace public, ou bien dans les secteurs où la trame bâtie est très peu dense, nous constatons qu'il tient un faible rôle dans la tenue de l'espace public.

Cela permet de comprendre le rôle des murs d'enceinte dans la structure du village.

Bien au delà de leurs qualités en tant que clôtures, ils assurent la lisibilité des îlots fermés en étant des éléments forts de l'armature et du paysage villageois. Ils délimitent l'espace public, participent parfois à leur hiérarchie et sont déterminants dans la perception des rues et places en tant qu'espaces ouverts ou fermés. Ils survivent généralement au bâti en portant la trace des modes d'implantation présents et passés. Ils font donc partie intégrante du maillage urbain, et leur rôle dépasse largement l'agrément paysager.

Enfin, cette carte montre les différences d'échelles dans les tailles des bâtis et des fermes à cour.

Les grandes unités, cerclées de rouge, sont des points clés entre lesquels et autour desquels le bâti de plus petite échelle prend place.



Le traitement des limites entre l'espace privé et l'espace public est un élément déterminant de la qualité du paysage villageois.

Traditionnellement minérales, les clôtures prennent aujourd'hui des formes variées :

- Bâti constituant la limite avec l'espace public :
Il peut s'agir de constructions de tailles très diverses.

- Murs d'enceinte :

Certains sont très hauts (ancienne ferme du Manoir par exemple), d'autres sont à hauteur d'homme ou sont de simples murets qui délimitent des espaces publics ou semi-publics.

Ils sont souvent associés à une végétation rampante ou de haute tige, qui crée un deuxième plan et dialogue avec les couleurs et textures des murs.

- Clôtures végétales :

Il s'agit le plus souvent de haies vives, réalisées avec des végétaux diversifiés dont certains à feuilles caduques, qui laissent filtrer des vues vers et depuis les jardins

- "Murs végétaux" :

Il s'agit de haies composées d'une seule essence de conifère, qui constituent des écrans opaques, sans avoir les qualités esthétiques et structurales d'un mur de clôture.



Les clôtures végétales constituent la règle dans le lotissement. Elles sont souvent hétéroclites et utilisent des essences végétales horticoles et banalisées, sans lien avec le contexte rural et l'identité du village.



Des murets qui protègent et expriment le passage d'un espace à un autre en augmentant le champ visuel.



Le long mur du parc du château, rue Nicolas de Lancy, est doublé d'une ligne d'arbres de haute tige, dont le houppier démultiplie la hauteur de la frontière entre public et privé.



Les hauts murs de l'ancienne ferme du Manoir, bâtis avec des pierres de taille de récupération.



La trame parcellaire est caractérisée par une double orientation nord-sud et est-ouest, qui concerne l'ensemble du parcellaire villageois.

Exception majeure à cette règle, le château, dont la plupart des grandes lignes parcellaires suivent la même direction : celle de l'axe de composition, différent de tous ceux du tissu villageois.

A La Borde, seule la bande de maisons d'ouvriers du début du XX^{ème} siècle, aujourd'hui en partie décomposée, a gardé la trace d'un système très ordonné, mono orienté, créé de toute pièce et extrêmement cohérent.



Le parcellaire villageois peut être appréhendé selon cinq typologies différentes :

- Un parcellaire de grande échelle, caractéristique du grand bâti à cour, de forme plutôt régulière.
- Un parcellaire en lanière, de forme allongée et de largeur réduite, issu du découpage de bâti à cour. Il a favorisé le développement du bâti en long dans le sens de la profondeur de la parcelle.

- Un parcellaire non construit, à l'arrière des parcelles bâties et en contact avec les terres cultivées, qui subsiste au sud-est de Raray et autour de La Borde. Il assure efficacement une transition paysagère et fonctionnelle entre les espaces habités et l'espace agricole.

- Un parcellaire villageois (que nous nommons commun) qui présente une échelle plus petite que celle des typologies précédemment décrites et concerne souvent les parcelles issues de subdivisions.

- Un parcellaire pavillonnaire récent qui se distingue par son homogénéité et sa forme très régulière proche du carré.



La principale mutation concerne le château et ses anciens communs qui abritent aujourd'hui l'accueil et les services liés au golf, un restaurant accompagné de 10 chambres d'hôtel dans le château et un autre hôtel de cinq chambres dans l'orangerie.

Les fonctions du bâti du village, autrefois partagées entre agriculture et logement, ont aussi évolué.

La majorité des constructions est aujourd'hui affectée à de l'habitat.

A l'exception de la ferme de La Borde, et pour un temps limité de la ferme du centre de Raray, les fermes du village n'abritent plus d'activité agricole.

La plupart des anciens bâtiments agricoles du village ont été transformés en logements ou sont utilisés comme espaces de dépôt.

Pourtant, le bâti à cour a montré sa capacité à intégrer des constructions de différentes tailles, avec des fonctions variées. Des activités pourraient aujourd'hui prendre place dans les anciennes fermes, au même titre que l'habitat.

Les mutations en cours ou à venir seront décisives pour l'avenir du village :

- déplacement de l'activité de la ferme centrale à La Borde,
- possible évolution des constructions d'origine agricole autour de l'orangerie et de la ferme de La Fournière (à l'est).

A La Borde en revanche, la vocation agricole ne fait que se renforcer.

A l'exploitation basée dans la grande ferme s'ajoutent aujourd'hui trois autres exploitations agricoles qui cherchent à réunir leurs efforts.

Le hangar construit récemment à la périphérie du hameau accueille l'essentiel de l'activité mais des projets d'extension sont envisagés.

Les maisons d'ouvriers agricoles construites au début du siècle ont conservé leur vocation d'habitat.



L'organisation traditionnelle des espaces libres au sein des unités foncières, avec un bâti à cour (surfaces minéralisées) à l'avant et des potagers, pâtures, jardins (surfaces végétalisées), à l'arrière, est encore lisible dans ce relevé du traitement des surfaces de sol.

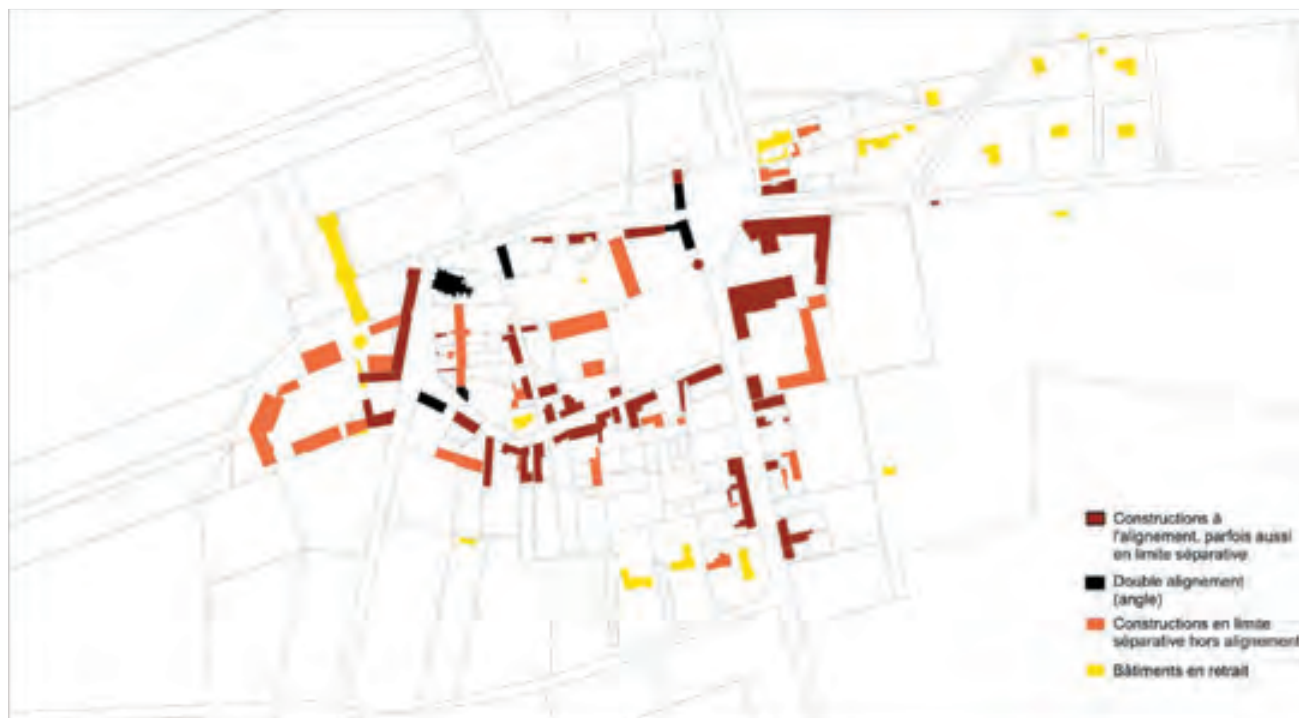
En effet, les différents modes de décomposition ou de recomposition du bâti à cour ont produit des organisations diverses, avec une dominante des fonctions résidentielles qui aurait pu généraliser les jardins d'agrément.

Ces habitations ont encore bien souvent en commun avec le bâti à cour, la présence d'un espace minéral formant seuil, au contact de l'espace public.

Le sol tapissé de graviers constitue une transition sensible et simple entre le paysage minéral de la rue et la face intime des habitations et des jardins.

Le lotissement au nord, avec ses surfaces de sols entièrement jardinées et son bâti trop en retrait de la voie pour permettre la création de seuils, constitue une exception.





L'implantation dominante dans le centre ancien est l'alignement en limite de l'espace public.

Lorsque l'organisation du bâti autour d'une cour perdure, les implantations non alignées sur la rue s'organisent le long des autres limites séparatives de la parcelle ou de l'unité foncière.

L'implantation en limite séparative (mitoyenne) avec l'implantation en limite de l'emprise publique (sur rue), constituent la règle.

Dans certains tissus, l'implantation en limite séparative prend le pas sur l'implantation en limite de l'emprise publique.

C'est le cas :

- des maisons ouvrières de La Borde, implantées dès l'origine en recul de la voie,

- des maisons en bande autour de la mairie.

La disparition de l'organisation du bâti à cour a donné lieu à une réorganisation en bande et en recul, qui privilégie l'implantation en limite séparative, des deux côtés.

Les implantations en retrait des limites parcellaires sont largement prépondérantes dans le bâti de la deuxième moitié du XXème siècle.



Les constructions en limite de l'emprise publique présentent leur mur pignon ou leur mur gouttereau à la rue. Ainsi, au gré des caractéristiques des parcelles et du bâti préexistant, les constructions sur rue ont créé un paysage complexe fait d'une alternance de murs pignons et de gouttereaux reliés par des murs de clôture.

Cela est particulièrement sensible le long de la rue Antoine de La Bédoyère où le parcellaire en lanière a favorisé les implantations perpendiculaires à la rue.



ANALYSE DES PAYSAGES BÂTIS (PERCEPTIONS)



La partie construite de Raray est peu perceptible depuis l'extérieur. Les boisements et le golf constituent une barrière végétale peu perméable et quasi-continue.

Seul le nord-est du village, comprenant la zone pavillonnaire, est à l'extérieur de cette enceinte végétale et se trouve en contact direct avec la plaine agricole.

Le château de Raray, construction monumentale à l'échelle du village, est paradoxalement peu visible depuis l'extérieur du village. Pour le découvrir, il faut se placer précisément dans l'axe de composition, ouvert sur l'infini. A l'ouest, la présence du golf perturbe la lecture de l'axe par des talus situés en bordure de route.

La qualité des limites varie selon leur nature. Alors que les boisements constituent une limite franche et homogène, celles du golf avec la plaine agricole sont discontinues et hétéroclites. Elles produisent un paysage très artificiel en raison de l'emploi d'essences végétales horticoles et de mouvements de terrain hors d'échelle.



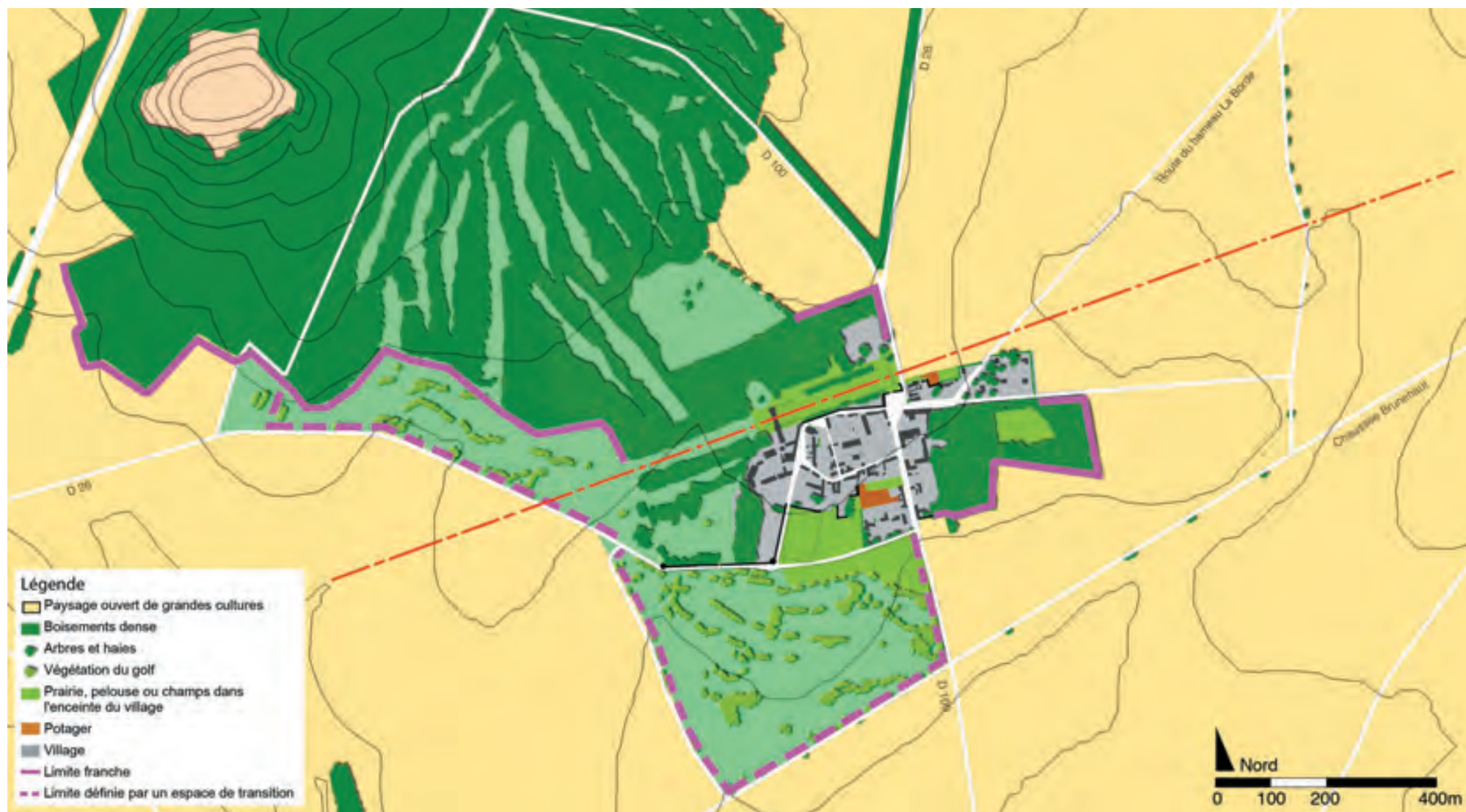
Le château n'est perceptible depuis le lointain que si l'on se trouve précisément dans l'axe de composition.



Le nord-est du village dont fait partie la zone pavillonnaire se trouve en contact direct avec la plaine agricole. Les haies et arbres persistants contrastent fortement avec les végétaux locaux et participent à la mauvaise intégration de la zone pavillonnaire.



Depuis le sud, le village est en grande partie masqué par les plantations du golf (à gauche) et par le boisement correspondant au "petit jardin à l'anglaise".



Le village perçu de l'extérieur ▶ Entrée en venant de Brasseuse

Les deux entrées choisies présentent un séquençage riche et un effet de découverte progressif.



Séquence 1 : traversée de la plaine agricole.

La route traverse la plaine agricole.

Le golf de Raray est signalé par des lettres de très grande taille ressemblant aux annonces des grands domaines viticoles.



Séquence 2 : à cheval sur deux territoires

La route longe le golf. Les talus et les plantations constituent une rupture brutale et sans transition avec le paysage de la plaine agricole. L'aménagement du golf a été pensé depuis l'intérieur du site et donne l'impression de longer des "arrières".



Séquence 6 : point haut et découverte de Raray

Il est enfin possible de découvrir le village de Raray. Le regard est guidé par le mur d'enceinte et attiré par la tour de l'ancienne éolienne.



Séquence 3 : découverte fugace du château
Soudain, le château apparaît derrière les talus du golf. La découverte est si fugace que l'on peut passer sans s'en apercevoir.



Séquence 4 : première accroche du village et entrée dans un paysage fermé
Le regard est ensuite attiré par le bouquet de pins sylvestres et la petite tourelle. La route est bordée de chaque côté par le golf et l'espace semble fermé.



Séquence 5 : une montée progressive accompagnée par le mur d'enceinte
Le mur d'enceinte, devenant de plus en plus haut, ainsi que la montée annoncent la découverte du village. Le paysage fermé guide le regard vers le haut de la côte.



Séquence 7 : entrée dans le bourg
L'entrée est cadrée par les murs d'enceinte. La tour de l'ancienne éolienne joue le rôle de point d'appel. Les trottoirs enherbés sont accompagnés par les petites placettes plantées de tilleuls formant un contraste





Séquence 1 : traversée du Bois du Haut Montel

Depuis Villeneuve-sur-Verberie, la RD 100 traverse le bois du Haut Montel. La présence du golf dans le bois est quasiment imperceptible. Le paysage est fermé et la sortie du boisement attire le regard.



Séquence 2 : la plaine agricole

La route traverse ensuite une petite section de la plaine agricole, mais sa perception est occultée à gauche par des bandes boisées qui bordent la route. Les essences plantées (conifères) donnent à cette séquence un caractère paysager très artificiel.

Séquence 5 : découverte du château et de l'entrée dans le village

Le mur d'enceinte s'interrompt et le regard découvre l'axe de composition et le château. En même temps, il est attiré par le bâti du centre bourg. L'absence de limites franches crée une certaine confusion dans la lecture de l'entrée.





Séquence 3 : première accroche visuelle du village.

Le mur d'enceinte et les arbres de grande taille de l'ancien parc signalent la présence du château. Un fragment du village est perceptible depuis la fenêtre créée par la végétation.



Séquence 4 : mur d'enceinte et découverte frontale du nord-est du village.

La route longe maintenant le mur d'enceinte du parc du château. La frange nord-est du village se détache du boisement et les grands bâtiments situés dans l'axe de la route annoncent le cœur du village.



◀ **Séquence 6 : entrée dans le bourg.**

La place du Manoir est la place de représentation du village.

La volumétrie et le caractère patrimonial du Manoir et de la ferme Parmentier mis en valeur par un aménagement extérieur très sobre, donnent à cet espace une très grande force.

Les deux constructions créent un resserrement à l'origine de l'effet de "porte", qui met en scène l'entrée dans le centre du village.

Analyse des paysages bâtis ► Le village perçu de l'intérieur

Le paysage intérieur du village est plutôt fermé notamment par les murs qui cloisonnent certains îlots. L'omniprésence des murs du château conforte cette sensation.

Seule, une vue depuis la rue de la Solette permet de découvrir la plaine agricole et le Mont Cormon.

L'amplitude visuelle diffère cependant sensiblement selon les rues :

- dans les trois rues principales, l'emprise publique est généreuse et le regard est arrêté par des murs d'enceinte de grande hauteur,
- les rues du centre bourg ont un gabarit réduit, des murs plus bas et quelques ouvertures visuelles permettent de découvrir des espaces privés.

Les perceptions intérieures du village prennent appui sur des repères dont le plus impressionnant, est la tour de l'ancienne éolienne, mesurant plus de 15 m de hauteur. Le château de Raray est un repère à l'échelle du territoire communal. Il n'est que partiellement visible depuis l'espace intérieur du village.



Les vues vers le château de Raray sont limitées à celles qui se situent dans son axe de composition.



La tour de l'ancienne éolienne est aujourd'hui un repère important au sein du village.



Au cœur du village, les murets bas du cimetière, permettent des vues vers les parcelles privées.



Les rues aux larges emprises sont fortement cadrées par de hauts murs.



Végétal et minéral

L'analyse de l'occupation des espaces libres a mis en évidence la position des cours à l'avant des constructions et des jardins à l'arrière.

On retrouve cette dualité entre espace minéral et espace végétal dans l'espace public. En fonction de leur localisation dans le village, les rues sont traitées avec une dominante végétale ou minérale.

Les deux rues du centre du village sont presque entièrement minérales, avec une chaussée en enrobé, des trottoirs stabilisés en gravier de rivière de calcaire clair et des bordures en grès. L'association de ces trois matériaux, simples mais de qualité, produit un paysage minéral doux et finement différencié. La présence ponctuelle de plantations en pied de bâti, relève la qualité du minéral.

Les rues périphériques du centre bourg ont une dominante végétale. Les trottoirs sont larges, enherbés et s'articulent de façon fluide aux places et placettes de même nature. La rue de Monchy est la seule encore plantée d'un alignement d'arbres. A l'inverse des rues à dominante minérale, le végétal est ici relevé par la pierre calcaire des murs ou par le grès des bordures et des caniveaux.

Qualité des espaces publics

La présence de matériaux naturels et de végétaux à caractère champêtre, la simplicité des espaces ainsi que l'absence d'éléments parasites (jardinières, panneaux d'informations, signalétique...) donnent à l'espace public une grande lisibilité et une très belle qualité d'ensemble.



La simplicité et la qualité des aménagements mettent en valeur le patrimoine architectural (église, presbytère, portes...). Le vide de la place de la mairie est occupé par un double alignement de tilleuls planté sur une surface engazonnée. Les arbres masquent le bâti, mais donnent de la profondeur à l'espace.



La rue de Monchy est la seule à avoir conservé des alignements d'arbres. Le petit parc à l'anglaise et les haies de la zone pavillonnaire renforcent la présence végétale.



La simplicité du rapport minéral/végétal du square, et la nature de ses limites (à la fois lisibles et franchissables), lui donnent une forme adaptée à sa fonction et une image qualitative.



La rue du Son est entièrement minérale.



1. Place du Manoir
2. Placette de la Mairie
3. Cour de la Mairie
4. Elargissement du cimetière
5. Cimetière
6. Square



A l'arrière de l'église, une placette engazonnée prolonge l'espace ouvert du cimetière.



Gravier et cerisiers qualifient avec simplicité la cour de la mairie



La rue Antoine de La Bédoyère : trottoirs gravillonnés relevés par des plantations en pied de mur.

► Alternance du minéral et du végétal

Le paysage bâti

Il est marqué par la tenue et la cohérence de son tissu construit.

La qualité architecturale des constructions agricoles et domestiques repose à la fois sur leur simplicité volumétrique et sur l'homogénéité des matériaux utilisés (pierre calcaire sous diverses formes et présence très ponctuelle de la brique).

Plusieurs bâtiments à caractère patrimonial, imbriqués dans le tissu bâti, tels que le Manoir, l'église ou la ferme Parmentier, apportent de surcroît une qualité exceptionnelle à l'ensemble bâti du village.

Le végétal

Les plantations des jardins, visibles depuis les rues et celles des placettes, trottoirs, pieds de murs, entrées des maisons... se complètent et créent des continuités entre espace public et espace privé.

Ce végétal est remarquable aussi par le dialogue qu'il instaure avec le bâti : des houppiers d'arbres de haute tige dépassent la hauteur des murs, des plantes grimpantes les colonisent, des bandes de vivaces soulignent leur base, des plantes de rocaille apparaissent spontanément entre les pierres... ces éléments, qui sont souvent le fait des habitants eux mêmes, assouplissent et animent le paysage très minéral de murs.

Les végétaux choisis, en accord avec le cadre rural et authentique du village, lui donnent une image accueillante et forment des touches de couleur subtiles.

L'ensemble forme un paysage urbain jardiné et soigné.





Ancienne pompe à eau



Dauphin rejetant les eaux de toiture vers une cunette puis vers le caniveau.



Les caniveaux sont réalisés en pavés en grès aux joints non maçonnés et les trottoirs sont délimités par des bordures également en grès.



Mur de clôture dans la rue du Manoir.



Mur d'enceinte du château, avec chaînages en pierre de taille et traces d'anciennes ouvertures.

La présence de l'eau

Il n'existe plus aujourd'hui de présence permanente de l'eau dans le village car les mares ont disparu. Plus de traces non plus des anciens puits (sur la "petite place" et sur la "place du Manoir"). Seules les pompes révèlent la présence de l'eau souterraine.

Différents dispositifs de récupération de l'eau pluviale conduisent le ruissellement vers des caniveaux en grès dont les joints non maçonnés favorisent l'infiltration.

La pente naturelle et douce de l'assiette du village, conduit les eaux vers le sud ou elles s'infiltreront naturellement.

Cependant, dans un contexte urbain où le relief est très faible, l'importance des surfaces non perméables (gazon ou stabilisé gravillonné) joue sans doute un rôle important dans la limitation du ruissellement.

Les murs

Ils sont très présents dans l'espace public et bordent les rues de part et d'autre.

Ils cadrent les vues, conduisent le regard, accrochent différemment la lumière selon la saison et l'heure de la journée

Le mur d'enceinte le plus présent dans le paysage urbain est celui du parc du château.

Il présente une facture particulière, faite de chaînages et de traces d'encadrements d'anciens percements en pierre de taille, limite haute marquée par un couronnement soigné.

Les murs de grande hauteur correspondent essentiellement à l'enceinte de l'ancienne ferme du Manoir, aujourd'hui disparue et confèrent au paysage du noyau villageois une certaine monumentalité.

Le village perçu de l'extérieur ► Le hameau de La Borde

Le hameau de La Borde, contrairement au village de Raray, est très perceptible depuis l'extérieur.

Il présente en quelque sorte deux faces :

- l'une formée par les maisons d'ouvriers et leurs jardins,
- l'autre, en venant de Néry, formée par une grande ferme à cour.

Les nouveaux bâtiments agricoles (stockage de pommes de terre) construits à l'écart, sont reliés au hameau par la rue principale. Ils sont très présents depuis Raray et cachent la partie ancienne du hameau. Leur couleur vive capte le regard.



Les hangars, depuis l'ancien chemin de Raray à La Borde.

Légende :

- Grandes cultures
- Friche
- Prairie
- Arbre ou bosquet
- Potager
- Jardin
- Hameau



En venant par la RD554 depuis Néry, la ferme de La Borde se devine derrière les arbres. Les hangars à pommes de terre sont visibles en arrière plan.



En venant de Raray, les maisons ouvrières et leurs jardins forment le premier plan du hameau.



- Légende :**
- Bâti
 - Espace public
 - Prairie
 - Fermures visuelles :
 - Mur ou façade
 - Haie opaque
 - Limite visuelle faible ou basse
 - Ouverture visuelle
 - 1. Vue sur le Mont Cormon
 - 2. Vue sur le Mont Pagnotte et l'alignement de la R.D. 932a
 - Repères visuels :
 - ferme
 - végétal

La rue qui dessert les maisons d'ouvriers est la rue principale du hameau. Elle est reliée à la RD 554 par une placette ornée d'un grand marronnier.

Autres éléments remarquables du paysage intérieur du hameau : l'alignement qui borde la RD 932a ainsi que les vues vers le Mont Cormon et vers le Mont Pagnotte.

Du côté de la ferme, les alignements d'arbres, bien que constitués de sujets hétérogènes (âges et espèces) et la grande prairie donnent un aspect "jardiné" à l'ensemble qui contraste fortement avec la rue principale dont le traitement est beaucoup plus rudimentaire.



La rue principale du hameau est d'un côté bordée par les cours avant des maisons ouvrières et de l'autre par les murs aveugles de la ferme.



PRATIQUES ET USAGES DE L'ESPACE VILLAGEOIS



La place du Manoir

Elle est la place de représentation du village mais sa position "excentrée" et le manque d'accès à des parcelles privées, n'en font pas un lieu de vie. Traversée par la rue la plus fréquentée du village par le trafic automobile, elle joue un rôle de seuil d'entrée dans le centre du village.

La place de la mairie

Elle reçoit les accès aux maisons, à la mairie et à son extrémité, à l'église. Il s'agit d'un espace de représentation ; affecté de peu d'usages, il est animé seulement par des questions d'accès.

Le square et la cour de la mairie

Bien que leur traitement et, à-priori, leur vocation, soient différents (végétal et de jeux pour jeunes enfants pour l'une, minéral et de représentation pour l'autre) leur utilisation est proche. Tous deux accueillent les habitants pour les événements organisés par la commune (pots, méchouis,...).

Ils sont les principaux lieux de convivialité communaux.

Ils se différencient cependant par leur possibilité de fermeture : la cour de la mairie est fermée la nuit et les usages qui peuvent s'y tenir sont soumis à l'autorisation de la Mairie ; le square reste ouvert à tous et à toute heure et les usages y sont en principe aussi libres que pour les autres espaces publics du village.



Le village ne dispose pas d'une véritable place identifiée par un statut public et ouverte à tous les usages de rencontre et de convivialité.

L'utilisation de la cour de la mairie et des salles de réception du château pour les événements communaux ainsi que le petit nombre d'habitants du village, n'ont pas favorisé l'expression d'une demande claire dans ce sens. Pour autant, deux éléments pourraient susciter une évolution :

- Si l'on excepte les espaces de représentation et les espaces de statut privé ouverts sous condition au public (cour de la mairie, terrain de football, potagers, cimetière), l'espace public réellement ouvert aux pratiques variées et accessible à tous, se limite à l'espace des rues.
- La croissance du nombre d'habitants, avec l'arrivée probable de jeunes couples avec enfants, pourrait légitimer une offre en espace public plus abondante. Le sentiment d'appartenance de tous les habitants, anciens et nouveaux, à un même espace villageois, dépend en grande partie de la disponibilité d'espaces communs pour la rencontre, la promenade ou le jeu.



La circulation automobile et le stationnement

La circulation automobile se concentre sur la RD100 qui traverse le village. Elle est empruntée par les habitants, les utilisateurs du golf ainsi que les transporteurs provenant de la carrière de Beaulieu. Le gabarit très large de la voie encourage les automobilistes à rouler à des vitesses excessives. Des aménagements sont en cours pour inciter les chauffeurs à réduire leur vitesse.

Dans le village, les voitures sont garées sur les espaces gravillonnés (larges trottoirs, placettes) et plus rarement à cheval sur les trottoirs enherbés ou sur la chaussée (rue du Son). Le stationnement est souvent d'une durée limitée car la nuit les voitures stationnent à l'intérieur des parcelles. D'une façon générale le stationnement ne semble pas poser de réelle difficulté.

Les usages liés à l'école primaire

L'école communale de Raray fait partie d'un "regroupement pédagogique intercommunal". Un car assure les navettes entre les villages. Aux heures de ramassage scolaire, il stationne dans la rue de la Solette (au niveau du portail d'entrée de l'école) et la circulation est alors interrompue. Bien que cela ne génère pas de réel conflit, un aménagement serait sans doute utile pour améliorer les conditions d'attente et de rencontre à proximité d'un équipement public générateur de lien social.

Les effets de l'activité du golf sur l'espace public villageois

Le complexe accueille une clientèle à la fois locale et internationale tous les jours de la semaine. Son accès principal se fait à partir de la RD 100.

Les interactions avec le village sont faibles car l'entrée du château est totalement indépendante et le stationnement se fait sur le site. Cependant, il existe deux traversées piétonnes pour passer d'un parcours de golf à l'autre qui peuvent poser des problèmes de sécurité.



L'accès aux parcours nécessite de traverser la route en deux points, aménagés de manière assez routière.



Lors de la sortie des classes, seules quelques voitures de parents stationnent à proximité de l'école.

L'observation des usages de l'espace villageois dans Raray révèle que plusieurs espaces privés sont ouverts au public ou gracieusement mis à la disposition des habitants pour des pratiques de détente et de convivialité.

Le terrain de football

Localisé à l'entrée de Raray, ce terrain privé est utilisé pour l'entraînement des équipes en regroupement avec la commune de Rully et ponctuellement par les habitants comme aire de jeu. Dans l'optique de mutualiser les équipements publics sur une échelle intercommunale, il est prévu dans le futur de regrouper les équipements sportifs à Rully.

En dehors des activités du club, le terrain de football est aussi le seul lieu disponible pour les activités de plein air sur la commune. On vient courir, se détendre avec des jeux de balle en famille ou entre amis, le week-end ou pendant les vacances scolaires.

Les jardins potagers

Quelques parcelles localisées au coeur du village sont prêtées par la famille La Bédoyère à des habitants pour qu'ils puissent bénéficier de jardins potagers.

Bien que privé, cet espace ouvert favorise les échanges entre habitants du village et, comme le terrain de football participe à la vie du village.



ÉLÉMENTS REMARQUABLES
DU PAYSAGE BÂTI
ET VÉGÉTAL



Éléments remarquables du paysage ► Raray

L'analyse de la structure urbaine et des paysages bâtis a permis de révéler les éléments remarquables du paysage bâti de Raray.

Le château accompagné des haies cynégétiques ("chasses à courre") est l'élément identitaire le plus fort du village. Cependant, ces dernières n'étant pas visibles depuis l'intérieur du village, la tour de l'ancienne éolienne qui intrigue par sa forme et sa hauteur est l'un des principaux repères bâtis du village.

La place du Manoir accompagnée d'un tilleul remarquable est, par sa simplicité et sa qualité architecturale, l'espace de représentation majeur de Raray.

L'église associée au cimetière et à la mairie (installée dans l'ancien presbytère) forment également un ensemble patrimonial remarquable.

Il existe encore trois fermes à cour dans le village. Une seule est encore en activité.

La ferme de La Fournière (à l'est) mérite d'être singularisée comme élément remarquable du patrimoine bâti.

En dépit de sa faible visibilité directe, le parc du château a une forte présence qui s'exprime à travers différents éléments : les murs d'enceintes, les tourelles, les conifères de grande taille (isolés ou en groupe) datant de l'époque du parc à l'anglaise, et l'axe de composition est-ouest.

Enfin, Raray s'identifie aujourd'hui aussi par son golf dont la particularité (paysagère) est d'avoir une partie de son parcours tracé dans des boisements existants et une autre réalisée sur la plaine agricole.



Le château de Raray et les célèbres haies cynégétiques qui le prolongent constituent l'ensemble patrimonial le plus emblématique du village.



La tour de l'ancienne éolienne intrigue par sa forme et sa taille.



La mairie s'est installée dans l'ancien presbytère à côté de l'église et du cimetière.



Une des tourelles marquant les angles de l'ancien mur d'enceinte



Cèdre du Liban dans l'enceinte de l'ancien parc à l'anglaise.



Éléments remarquables ► Hameau de La Borde



Porche d'entrée dans la ferme.



Alignement d'arbres de haute tige le long de la RD 554.

L'élément le plus marquant du hameau de La Borde est la ferme monumentale à double cour accompagnée de son porche d'entrée. Les alignements d'arbres localisés à la croisée des chemins et des routes sont de beaux témoins des anciens alignements. Le hameau, composé d'une ferme et de ses habitations ouvrières, est situé à équidistance des deux villages de Raray et Néry. Il est caractéristique des fermes isolées du plateau agricole du Valois Multien.



Anciennes maisons d'ouvriers agricoles



Unique vestige de l'ancien clos de la ferme : son porche

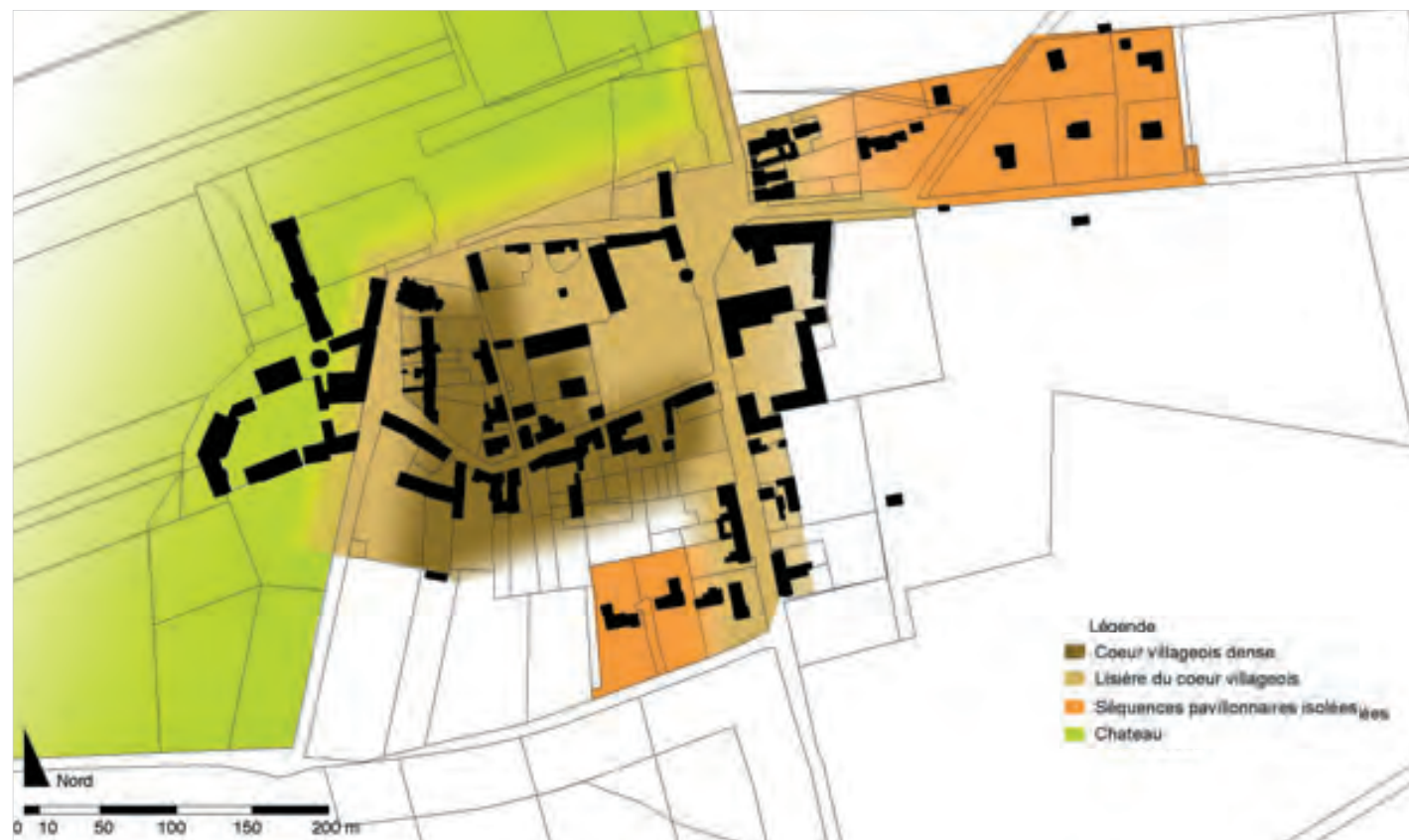
ANALYSE FINE
DES TISSUS BÂTIS



Les séquences urbaines expriment la compréhension que l'on peut avoir de la continuité des différentes composantes de la structure urbaine, et proposent en cela une synthèse de l'analyse du bâti, du paysage, de l'espace public, des fonctions et des usages.

Cette carte de synthèse met en évidence quatre séquences distinctes :

- Une séquence villageoise dense, perçue comme le coeur du village, située le long des rues Antoine de la Bédoyère et du Son. On y perçoit une densité de bâti, un paysage minéral villageois, des vues cadrées et une présence végétale aux essences multiples qui pointe au dessus des murs d'enceinte.
- Une séquence intermédiaire caractérisée par un tissu beaucoup plus aéré, la présence des murs du château et les voies d'accès au village.
- Deux séquences pavillonnaires isolées, qui diffèrent en tout du reste du village et dont le paysage, la morphologie et le fonctionnement rappellent plutôt des contextes péri urbains.
- Enfin, le château et le golf, qui fonctionnent comme une pièce à part (constructions et plantations monumentales, terrain modelé pour le jeu, usages centrés sur les loisirs).





Le choix des extraits de tissu a porté sur quatre pièces dont trois sont très cohérentes et correspondent à des formes urbaines aisément identifiables : le lotissement, les maisons en bande autour de la mairie et le tissu typiquement villageois au sud est de la rue Antoine de la Bédoyère.

Le grand îlot central, aussi hétérogène qu'il puisse être aujourd'hui, nous a également semblé être porteur, à la fois d'enjeux importants pour l'évolution du maillage urbain de Raray et de traces d'évolution du tissu nombreuses et différenciées, potentiellement riches d'enseignement.

En apparence très différents les uns des autres, il a semblé intéressant d'approfondir la comparaison pour mettre en évidence les constantes et les ruptures de ces tissus.

L'analyse de ces quatre extraits a été faite selon la même grille de lecture et les mêmes procédés cartographiques, de manière à en faciliter la lecture.



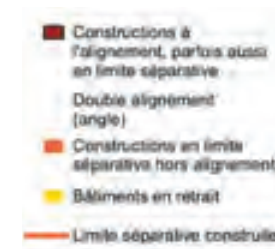
Bâti à cour en 1723



Bâti à cour en 1830



Bâti à cour en 2006

Les unités foncières
en 2006Les modes
d'implantation du bâti

Cet îlot constitué de maisons en bande, présente une typologie bâtie très cohérente, dont la maison de l'ancien abattoir avec son étage supplémentaire, est la seule note dissonante.

Au début du XVIIIème siècle, l'îlot semble inclure deux fermes à cour au sud de l'église. Le presbytère apparaît sur le plan de 1830, période pendant laquelle l'îlot présente une succession de petites fermes à cour, avec une ligne de bâti implantée en bordure de la rue Antoine de La Bédoyère.

A la fin du siècle, le bâti situé côté rue a disparu et sur les trois bâtis à cour, seules les constructions situées à l'arrière (probablement la partie habitation) demeurent, apparaissant ainsi dans leur typologie actuelle de maisons mitoyennes.

Sur les parcelles en lanières qui traversaient l'îlot de part en part à la fin du XIXème siècle, de plus petites parcelles ont été découpées sur les fonds de jardin. Elles reçoivent aujourd'hui d'autres constructions accessibles depuis la rue du Son. Le parcellaire en lanière est cependant toujours lisible, avec des tailles d'unités foncières assez diverses, contrairement à ce que la régularité de la forme pourrait laisser penser.

Toutes les constructions sont implantées avec un retrait équivalent par rapport à l'emprise publique.



Les toitures et l'espace public

- Murs pignons alignés sur l'emprise publique
- Murs gouttereaux alignés sur l'emprise publique
- Murs pignons alignés
- Bâtiments d'angle (gouttereau et pignon alignés)
- Bâtiments en retrait



Percements des façades

- Murs aveugles
- Murs pas ou peu percés
- Murs percés d'ouvertures



Fonctions du bâti

- Habitat
- Equipement public
- Edifice religieux
- Activité
- Constructions annexes et autres fonctions



Occupation des espaces libres

- Bât
- Sol végétal : jardin, potager, pâture, ...
- Sol minéral : cour, parking, ...



Clôtures

- Clôtures végétales
- Murets bas
- Murs d'enceinte à hauteur d'homme
- Murs d'enceinte très hauts

En revanche, le bâtiment de l'ancien abattoir est implanté en retrait des limites séparatives, son étage est distant des constructions voisines. Ce sont les annexes de l'habitation qui réalisent la continuité au rez de chaussée.

Orientés est-ouest, les bâtiments sont percés d'ouvertures sur leurs deux façades. Les pignons non mitoyens sont aveugles.

Toutes les constructions sont aujourd'hui des habitations ou des annexes à l'habitation, sauf la mairie.

Cette organisation claire du bâti, qui distingue sans équivoque un "arrière" et un "avant", favorise un traitement différencié des deux espaces libres. Une cour devant communique avec l'espace public, et les jardins se déploient à l'arrière, dans l'intimité du cœur d'îlot. La parcelle de la mairie est la seule restée traversante. Cette possibilité a été mise à profit pour la création d'un square, qui communique avec le bâtiment.

La structure parcellaire est rendue très lisible par des murs de clôture de hauteur équivalente. Ils accueillent les entrées charretières, donnent une qualité à l'espace public et garantissent la privacité des habitations.



Bâti à cour en 1723



Bâti à cour en 1830



Bâti à cour en 2006



Les unités foncières en 2006

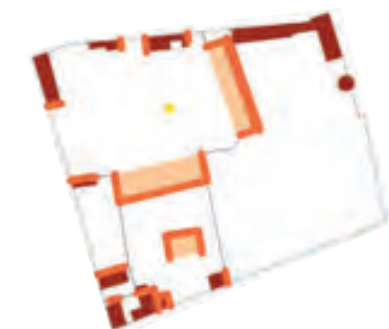
L'îlot central a beaucoup évolué depuis le début du XVIII^e siècle. Son emprise est restée identique, mais les fermes à cour de tailles variées qui s'y sont succédé ont montré sa capacité d'évolution. Les grandes comme les petites unités apparaissent, disparaissent ou se recomposent par retournement. La densité semble toujours plutôt basse au vu de la générosité des espaces libres, qu'il s'agisse des grandes cours ou des espaces résiduels entre les fermes.

Aujourd'hui, une organisation de bâti en U très ancienne existe encore (organisation intégrant le "Manoir" à l'angle nord-est de l'îlot), mais son espace central est devenu un vaste jardin d'agrément. Il ne reste qu'une seule ferme à cour, bien que sa cohérence soit un peu altérée par deux jardins privatifs découpés dans l'espace minéral de la cour.

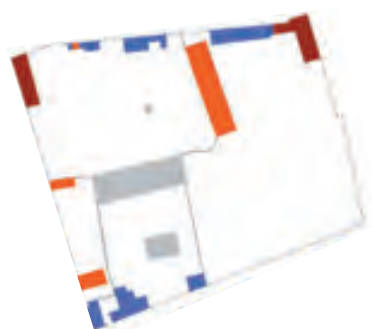
Des implantations diverses coexistent dans cet îlot, dont la taille des unités foncières varient considérablement. Outre la ferme et le Manoir et son parc, une grande maison bourgeoise occupe le centre d'une grande parcelle, avec un mode d'implantation opposé à celui du bâti à cour. Pourtant, elle se raccorde au tissu villageois par plusieurs dispositions : surface minérale à l'avant et jardin à l'arrière, murs d'enceinte hauts, constructions annexes implantées à l'alignement. Dans l'angle sud-ouest de l'îlot, un bâti de petite échelle sur une très petite parcelle, entièrement aligné sur la voie, tient la limite de l'espace public et l'angle de l'îlot, à l'échelle de la rue du Son.



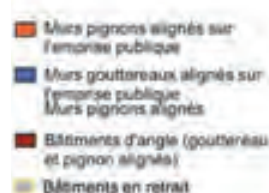
Rue Nicolas de Lancy, vue vers la ferme et le Manoir



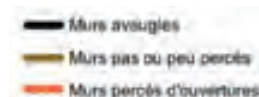
Les modes d'implantation du bâti



Les toitures et l'espace public



Percements des façades



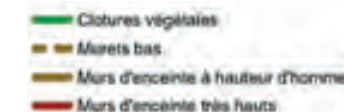
Fonctions du bâti



Occupation des espaces libres



Clôtures



La capacité de cet îlot à combiner des parcelles et des constructions d'échelles différentes est une qualité qui garantit la pérennité de sa forme. Le rôle structurant et intégrateur des murs de clôture, ainsi que la règle tacite d'implantation d'au moins une partie des constructions en limite de l'emprise publique, expliquent en partie cette flexibilité.

Les fonctions du bâti dans l'îlot, sont en pleine mutation. Après la ferme du Manoir, c'est la grande ferme du nord-ouest qui va bientôt perdre complètement sa vocation agricole. Son réaménagement interne revêt un enjeu majeur non seulement pour l'îlot, mais aussi pour le village.

La végétalisation des espaces libres semble gagner peu à peu la plupart des parcelles, à l'exception de l'angle sud-ouest, au caractère villageois plus affirmé.

Les murs qui séparent les unités foncières entre elles, prolongeant un bâti de grande dimension adossé à la limite parcellaire, sont moins hauts que ceux qui ceinturent les limites externes de l'îlot.



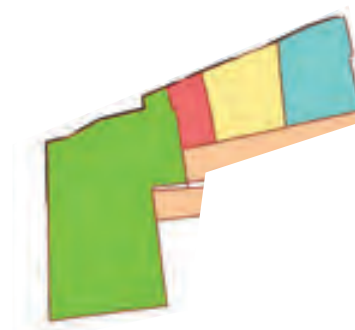
Bâti à cour en 1723



Bâti à cour en 1830



Bâti à cour en 2006



Les unités foncières en 2006



Le sud-est de la rue Antoine de la Bédoyère est construit depuis le début du XVIIIème siècle, et se densifie peu à peu, sous forme de bâtis à cour de tailles petites et moyennes. Ces ensembles sont aujourd'hui largement subdivisés.

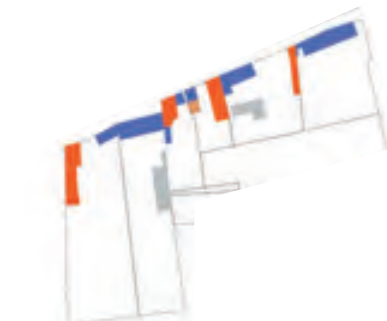
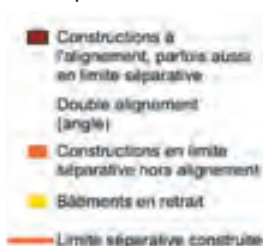
L'une de ses qualités réside dans la diversité des tailles d'unités foncières qu'il intègre, tout en présentant un linéaire de façades assez cohérent qui ne laisse pas deviner les disparités de taille des unités foncières.

La quasi intégralité du bord de la voie est construite. Les interruptions du front bâti correspondent aux portails et aux entrées charretières qui ouvrent sur des cours.

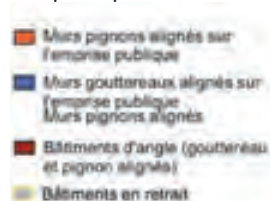
Grâce à cette règle d'implantation prédominante, les irrégularités et accidents nombreux qui ponctuent la frange construite des parcelles enrichissent le paysage bâti et le tissu plutôt qu'ils ne l'altèrent.



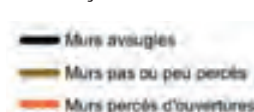
Les modes d'implantation du bâti



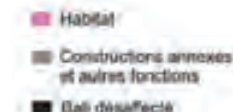
Les toitures et l'espace public



Percements des façades



Fonctions du bâti



La forme des parcelles (étroites et profondes) et la recherche d'une organisation construite autour d'un vide central, ont souvent conduit à implanter le bâti le long des limites séparatives.

Les murs pignons sont implantés en limite de l'espace public, les faîtages perpendiculaires à la rue venant s'intercaler entre les murs gouttereaux implantés sur la voie.

Toutes les façades ont des percements. Seules certaines constructions originellement destinées à l'activité agricole, ne sont pas ou peu percées au nord ou à l'ouest.

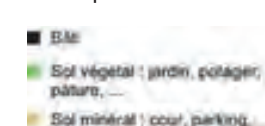
Aujourd'hui, toutes ces constructions sont occupées par de l'habitat.

Les avants de parcelles, côté rue, sont encore largement minéralisés, alors que les arrières sont occupés de jardins d'agrément ou de potagers.

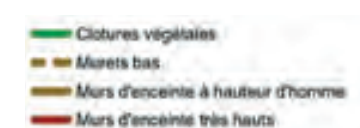
Les clôtures qui séparent les parcelles dans le sens de la longueur sont des murs ou des haies de hauteur comparable à celles des murs. Les clôtures arrières (sud), de nature diverses, offrent un paysage hétéroclite et ne sont pas toujours en bon état.



Occupation des espaces libres



Clôtures





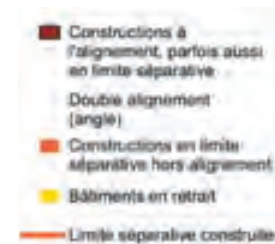
Evolution de la trame bâtie depuis 1830



Les unités foncières en 2006



Les modes d'implantation du bâti



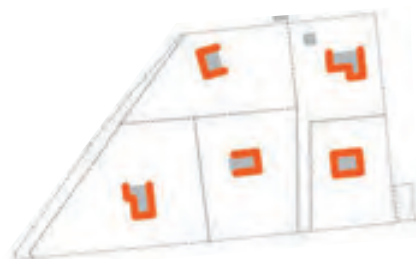
Apparu dans la deuxième moitié du XX^{ème} siècle, le lotissement de Raray est constitué de parcelles de grand taille (2 500 m² en moyenne). Aujourd'hui largement arboré, il offre un cadre de vie agréable à ses habitants. Cependant, il se distingue peu des lotissements que l'on pourrait visiter partout en France, dans des contextes urbains ou péri urbains.

Son tissu se caractérise par sa très faible densité et par sa grande uniformité. La taille des parcelles est assez homogène et le mode d'implantation du bâti invariablement guidé par un retrait maximum

par rapport aux limites séparatives et à l'espace public, c'est à dire au milieu de la parcelle.

L'occupation du bâti est exclusivement résidentielle et toutes les façades sont percées. La disposition des jardins, qui occupent la totalité des espaces libres autour de la maison, ne permet pas la distinction d'un "avant" et d'un "arrière".

En tout il se distingue des autres tissus bâtis du village.


Percements
des façades

- Murs aveugles
- Murs pas ou peu percés
- Murs percés d'ouvertures

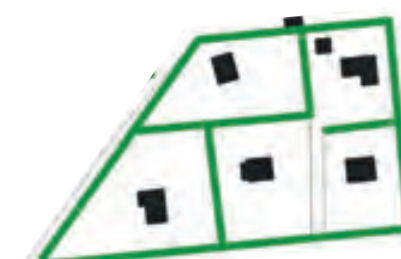


Fonctions du bâti

- Habitat
- Constructions annexes et autres fonctions
- Bâti désaffecté


Occupation
des espaces libres

- Bâti
- Sol végétal : jardin, potager, pâture, ...
- Sol minéral : cour, parking, ...



Clôtures

- Clôtures végétales
- Murets bas
- Murs d'enceinte à hauteur d'homme
- Murs d'enceinte très hauts

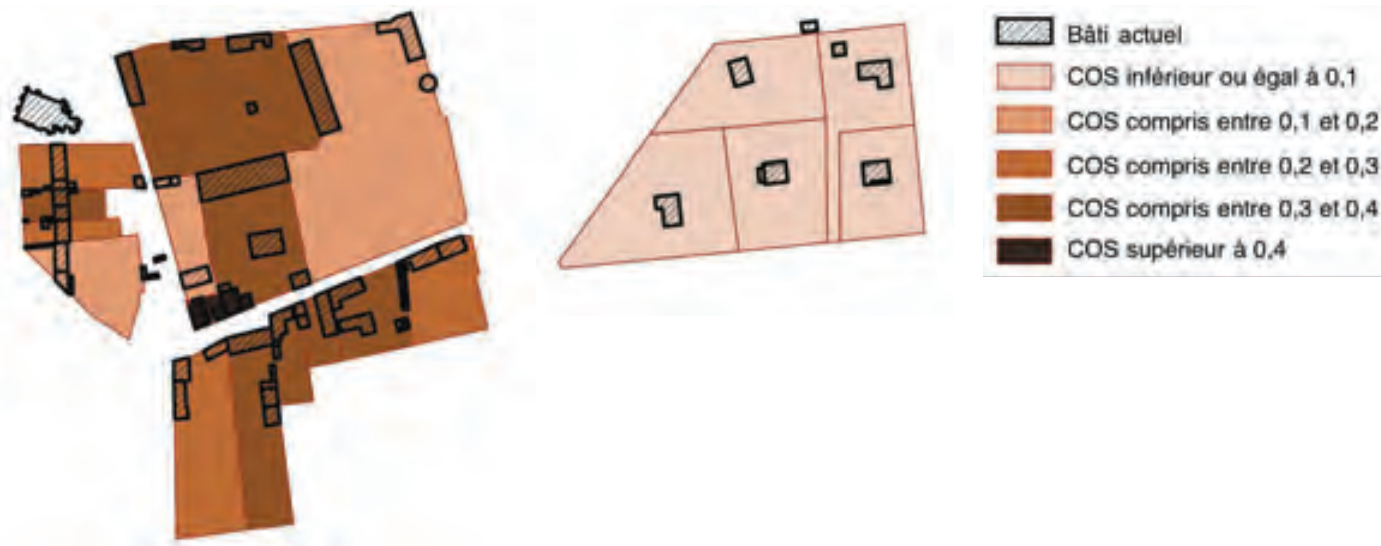
Les clôtures, bien que toutes végétales, sont très hétéroclites. Certaines haies mono spécifiques (constituées généralement de résineux), sont totalement opaques, alors que d'autres sont constituées d'un simple grillage doublé d'une haie vive discontinue. Ce type de haies, compose un paysage végétal plus riche et plus souple et permet une relation visuelle entre l'espace du jardin et l'espace public. La juxtaposition de ces dispositifs de clôture très différents, accentue l'impression que le tissu urbain est décousu.

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) sont deux outils clés pour la maîtrise du développement urbain utilisés par le Plan Local d'Urbanisme.

Le COS est un outil de mesure de la densité, c'est à dire du rapport entre la surface de l'unité foncière et la surface totale de plancher (cumul des surfaces de plancher par étage, nommée SHON) construite sur le terrain.

Une maison de 100 m² sur deux niveaux, sur un terrain donné aura un COS plus élevé qu'une maison de 50 m² sur le même terrain.

Le CES exprime la consommation de terrain par les constructions. Il met en rapport la surface de l'unité foncière et l'emprise au sol des bâtiments. Une maison de 100 m² de plain pied aura un CES plus élevé qu'une maison de même surface, sur un même terrain, mais répartie sur deux ou trois niveaux.



Les extraits étudiés sont ici classés par ordre de densité (COS moyen). Les COS moyens du village sont compris entre 0,25 et 0,4. Le tissu pavillonnaire, avec son COS de 0,08, constitue une exception.

Sur les quatre types de tissus urbains étudiés (maisons en bande, îlot central, tissu villageois et tissu pavillonnaire), la carte des COS révèle des différences intéressantes : malgré leur homogénéité apparente, les deux premiers types présentent des COS diversifiés, alors que les COS du tissu pavillonnaire sont presque identiques.

Il s'agit du type de tissu bâti qui consomme le plus d'espace au sol par rapport à la surface de plancher construite.

Cette diversité des COS observés dans le centre ancien du village est en réalité liée à la diversité des tailles de parcelles.

Dans un tissu bâti par ailleurs très cohérent, le fait de disposer de parcelles de tailles variées permet à des habitants aux besoins et/ou aux moyens différents de partager un même espace bâti.

Des parcelles absolument identiques avec un droit à construire équivalent chacune, tendent au contraire à générer localement de l'homogénéité et à terme un morcellement du tissu urbain en entités isolées.

La "densité ressentie" est aussi un sujet de réflexion intéressant : le tissu urbain où s'inscrit la grande ferme semble très aéré alors que le tissu "villageois", le long la rue Antoine de la Bédoyère semble au contraire très dense. Leurs COS sont en réalité identiques (0,3 à 0,4).

Le COS est donc bien un indicateur (et un élément de contrôle) de la densité réelle mais il n'a pas forcément de lien avec la typologie bâtie ou parcellaire.

Le tissu "villageois", à l'inverse du tissu pavillonnaire se distingue par une grande diversité : à la fois dans les tailles d'unités foncières et dans les surfaces construites.

Il semble que ce type de tissu ait la faculté d'intégrer des échelles de bâti et de parcelles très contrastées, sans perdre son identité. Une identité qui repose sur des éléments de cohérence forts et pérennes tels que l'implantation du bâti, la sobriété des volumétries, la simplicité des toitures et le réseau de murs.

ÎLOT CENTRAL

Unité foncière : 3 127 m²

COS : 0.4 / CES : 0.24

Espaces libres : 2 711 m²Emprise au sol du bâti : 415 m²SHON : 775 m²

RUE ANTOINE DE LA BEDOYERE

Unité foncière : 1 642 m²

COS : 0.27 / CES : 0.18

Espaces libres : 1411 m²Emprise au sol du bâti : 232 m²SHON : 400 m²

MAISONS EN BANDE

Unité foncière : 894 m²

COS : 0.25 / CES : 0.14

Espaces libres : 662 m²Emprise au sol du bâti : 102 m²SHON : 197 m²

TISSU PAVILLONNAIRE

Unité foncière : 2 582 m²

COS : 0.08 / CES : 0.05

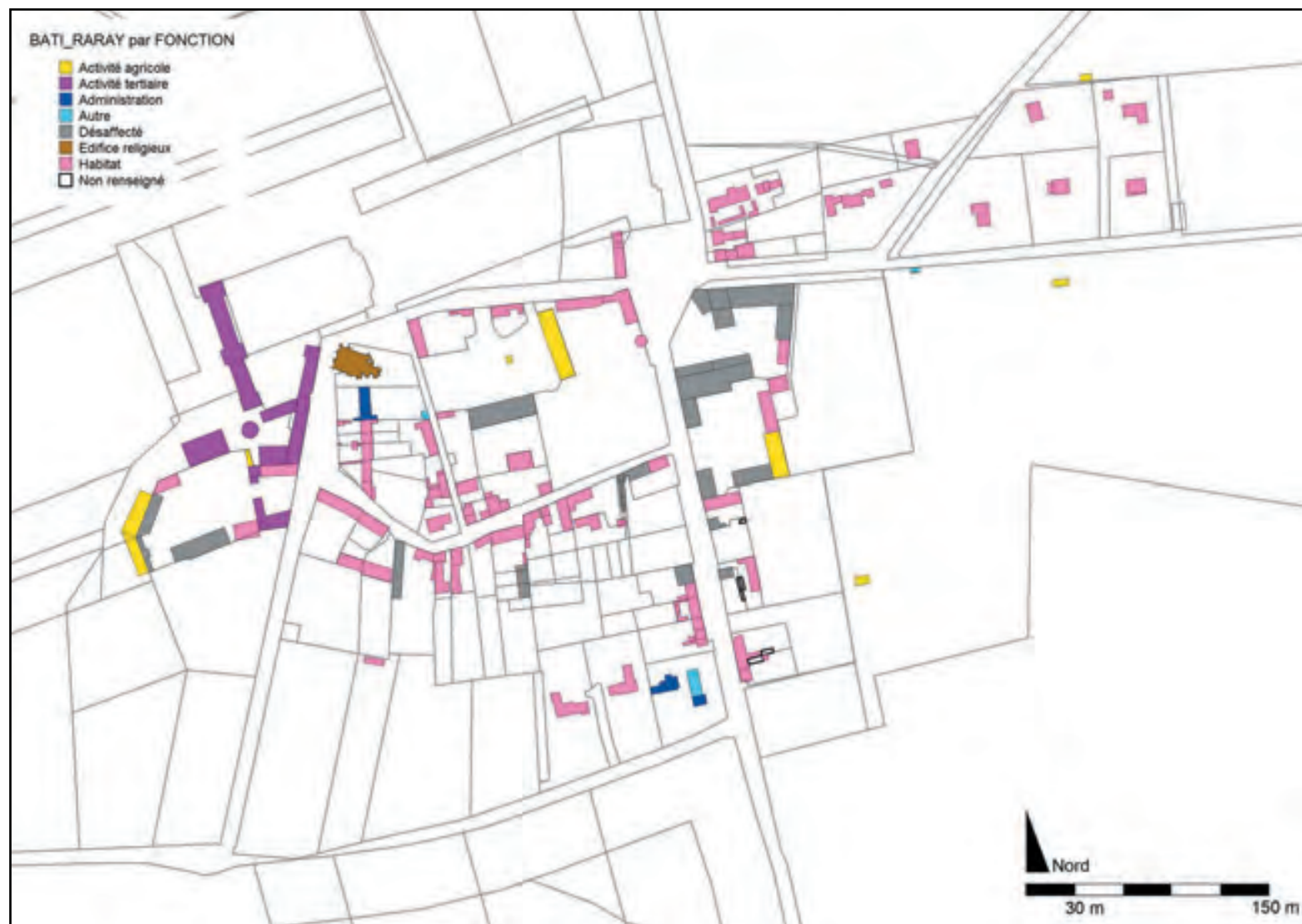
Espaces libres : 2 468 m²Emprise au sol du bâti : 114 m²SHON : 194 m²

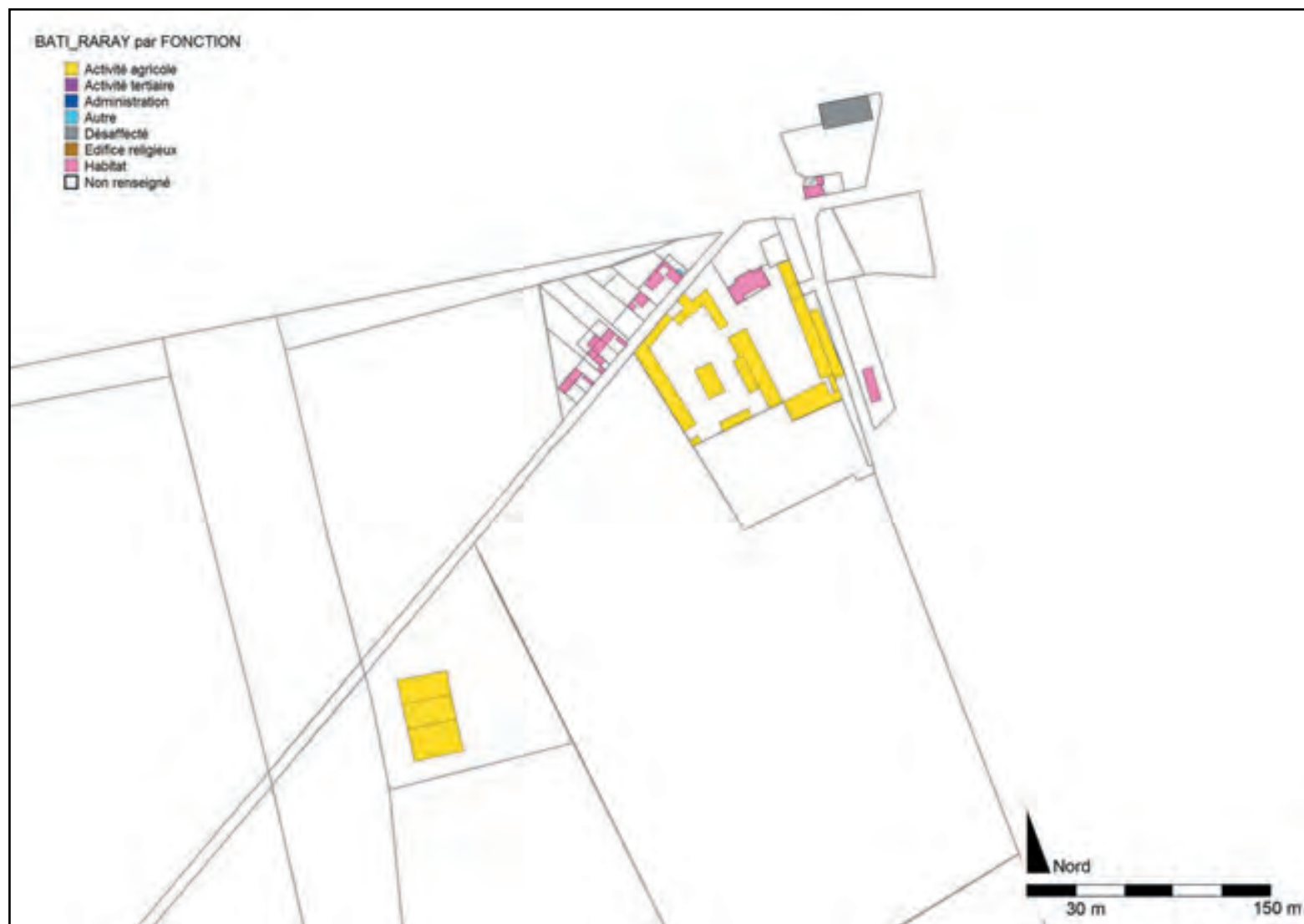
CARTES SOUS S.I.G





















CARTES ANCIENNES











► Plan de Raray et du Château (Parc à l'Anglaise) en 1861





ÉTUDE URBAINE DE RARAY

COMMUNE DE RARAY / PNR OISE PAYS DE FRANCE

PHASE 3
POTENTIALITES ET ENJEUX
Avril 2007

D+H architecture environnement
Nathalie Hébert architecte
Mireille Falque paysagiste
Chantal Guitton architecte

Sommaire ◀

Caractères identitaires et éléments remarquables.....	5
Structure urbaine de Raray	
Patrimoine et paysage de Raray	
Structure urbaine et paysage à La Borde	
Grand territoire.....	9
Qualification des limites et mise en valeur de l'axe de composition du château	
Hypothèse d'implantation d'un projet hôtelier	
Mise en adéquation du végétal avec son cadre	
Traitement des Limites.....	15
La frange urbaine	
Les limites public/privé	
Cohérence de la structure urbaine.....	19
Préservation du bâti à cour existant	
Volumétries et modes d'implantation du bâti	
Possibilités de développement urbain : Raray	
Possibilités de développement urbain : La Borde	
Espace public et qualité de vie.....	25
Les espaces publics et les espaces privés de convivialité	
Tableau de synthèse.....	29

CARACTÈRES IDENTITAIRES ET
ÉLÉMENTS REMARQUABLES



L'analyse du paysage et des tissus bâtis, en phase 2 de cette étude, a montré que certaines composantes de la structure urbaine étaient assez marquantes pour participer de l'identité du village.

Il s'agit essentiellement :

- de la présence de grandes fermes à cour
- du mode d'implantation du bâti ancien, presque toujours positionné en limite parcellaire (mitoyenne ou sur rue)
- du réseau de murs, qui délimite l'espace public, et les îlots,
- de l'organisation des espaces libres des parcelles, qui place les espaces minéraux (subsistances des cours) à l'avant et les jardins à l'arrière.







Structure urbaine et paysage à La Borde

A La Borde, la structure urbaine identifie aussi fortement l'identité du hameau, fondée sur la juxtaposition d'une grande ferme à double cour, pièce maîtresse du hameau, et d'un petit bâti ouvrier avec ses parcelles en lanière.

L'apparition du nouveau hangar a renforcé l'identité agricole du hameau dans sa vocation, avec toutefois une rupture forte dans le bâti et un fort impact paysager en vision lointaine.

L'espace public est reconnaissable à ses subsistances de plantations d'alignement, et à son marronnier monumental et isolé sur la placette. Il est emblématique de l'image du hameau au même titre que la ferme et son porche d'entrée.



GRAND TERRITOIRE



Grand territoire ► Qualification des limites et mise en valeur de l'axe de composition du château

La limite entre le golf et la plaine de grande culture manque par endroits des transitions (talus du golf en limite, absence de plantations...) et à d'autres de qualité (typologies végétales et essences choisies, nature de la clôture...).

Ce phénomène se retrouve sur la quasi totalité du linéaire donnant sur la plaine de grande culture et dans une moindre mesure sur la section localisée à l'intérieur du village.

Il existe donc un enjeu sur l'intégration du golf par une qualification de ses limites.

De plus, le château et son axe de composition ne sont pas mis en valeur depuis la RD26 en venant de Brasseuse. Des aménagements adéquats pourront être réalisés en même temps que le traitement des limites du golf.

Légende

- Limites du centre bourg à améliorer
- Limites du golf à traiter pour assurer une meilleure intégration dans son environnement.
- Axe de composition du château à mettre en valeur



L'exploitant du Golf de Raray envisage une extension du complexe existant avec la création d'une nouvelle structure hôtelière (environ 100 chambres) et de salles de séminaire en complément de celles qui existent dans le château.

Ce projet nécessite donc un emplacement privilégié, à proximité du château afin de regrouper les activités et de réduire les déplacements.

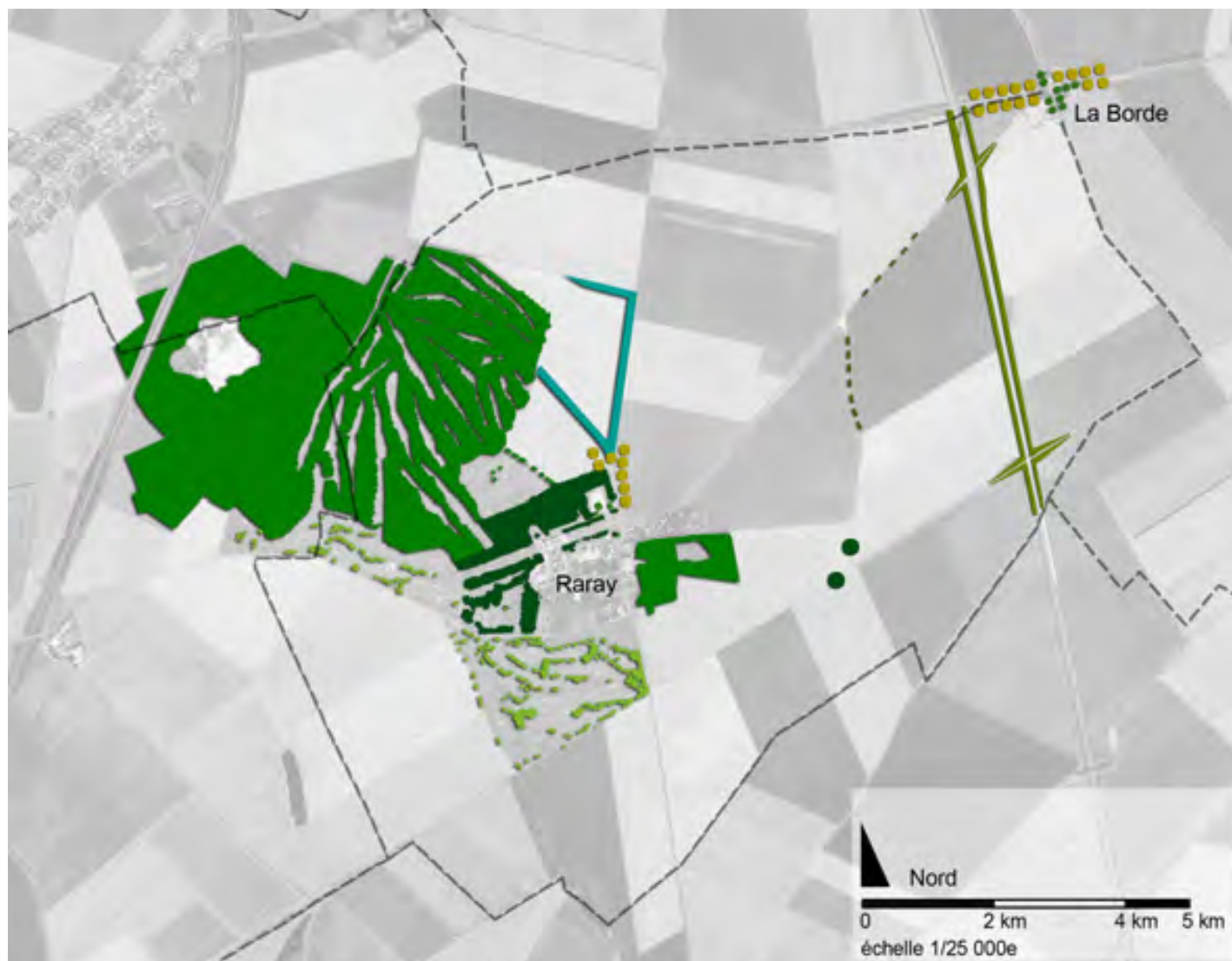
Il s'agit également de dissocier plus clairement les infrastructures d'accueil du golf et celles de l'hôtellerie. Actuellement, club-house, vestiaires, et sanitaires du golf sont hébergés dans le château.

Le site pressenti se situe à l'entrée Nord du village, en bordure de la RD 100. Le terrain est intéressant en terme d'accessibilité et d'indépendance par rapport au village (limitation des nuisances induites par la fréquentation, les véhicules...)

Cependant, cette localisation relativement éloigné du château ne permet pas une véritable continuité entre les 2 entités de programme. Enfin, situé à la lisière du bois du Haut-Montel, l'impact sur le paysage est très important d'autant que le site est visible depuis les deux entrées Nord-ouest et Nord-est du village.

-  emprise du golf
-  bâti lié à l'activité du golf
-  château accueillant des salles de séminaires, restaurant, club house et sanitaires du Golf
-  site potentiel d'implantation d'une nouvelle struture hôtelière





Au sein du territoire communal, les typologies et les essences végétales sont de nature variée. Une grande part d'entre elles participent à la diversité du cadre rural, c'est le cas par exemple des boisements du Haut-Montel, des alignements d'arbres à La Borde, des plantations sur les talus du TGV Nord...

A contrario, d'autres typologies et essences sont trop étrangères au cadre rural et s'intègrent mal au paysage : les plantations de conifères réalisées dans le cadre des mesures compensatoires du défrichement du boisement du Haut-Montel en sont un très bon exemple.

L'enjeu n'est pas d'interdire la création de nouvelles typologies ou encore l'utilisation de certaines essences mais plutôt de faire comprendre qu'il y a des règles à respecter si l'on veut que l'ensemble s'harmonise depuis le grand paysage, jusqu'à l'espace public et les jardins.

Légende

- Boisements
- Parc du château
- Végétation du giff
- Plantations (mesures compensatoires lors du défrichement du boisement du Haut-Montel)
- Plantations d'arbres et arbustes des talus du TGV Nord-Europe
- Alignements d'arbres (reliques)
- Plantations d'alignement d'arbres en crues
- Haies pour le gibier



Il est nécessaire d'augmenter la diversité paysagère communale à l'échelle du territoire afin de rétablir une cohérence entre le bourg et son cadre naturel. Le projet actuel de l'agence de paysage «A ciel Ouvert» proposant la replantation des alignements d'arbres aux entrées de bourgs, est une première étape à la réhabilitation d'un paysage utile.

Aujourd'hui, les haies existantes dites les «banquettes arbustives» ont été mises en place pour permettre les battues mais servent également de refuge pour les petits animaux. Cependant, elles sont en nombre insuffisant et inadaptées pour les grands animaux. En effet, les «remises» qui constituaient le principal refuge des cerfs, chevreuils, sangliers... ont entièrement disparues lors du remembrement des parcelles. Enfin, les produits chimiques employés dans les exploitations agricoles détruisent la nourriture du gibier qui se fait de plus en plus rare.

Un projet de gestion du territoire permettrait d'agir sur l'aménagement des zones urbaines et rurales pour recréer un paysage utile où le village serait en adéquation avec son environnement.



TRAITEMENT DES LIMITES



Le traitement des limites ► La frange urbaine

Sur les trois quarts de sa périphérie, l'espace construit de Raray est entouré d'un parcellaire de taille variable, non bâti, mais associé à la vie du village.

A l'est, le boisement lié au «jardin à l'anglaise» forme un appui pour les constructions. Au sud, un ensemble constitué par le terrain de foot, les jardins potagers, et plus au sud encore, le golf, opère une transition progressive entre grande culture et secteurs habités.

A l'ouest et au nord, c'est le golf et le parc du château, qui réalisent cette gradation.

Seule la lisière nord-est répond à une logique différente. Les parcelles construites ne sont séparées de la grande culture que par une haie, et la confrontation est assez brutale.

Au sud de l'emprise villageoise, un lotissement va bientôt s'installer à l'emplacement des actuels espaces de transition entre les secteurs habités et le golf. Situé sur une entrée importante du village, d'où l'on en a une perception progressive et de grande qualité, la géométrie de l'espace public ainsi que le traitement de la lisière de ce secteur sera décisive de la qualité générale de perception du village, et d'intégration dans son environnement.





L'identité du village repose également sur la présence d'un réseau de murs en pierres, qui constitue l'interface entre l'espace public et l'espace privé.

Qu'il s'agisse de hauts murs d'enceinte, de murs de bâti, de murs de noble facture ou de qualité plus courante, ce vocabulaire constitue la règle dans l'ensemble du tissu ancien.

Les constructions récentes, notamment au nord-est du village, ont rompu avec cette règle en choisissant des clôtures végétales.

Si ce choix de clôtures végétales, appliqué à un nouveau secteur d'habitation, n'est pas problématique en soi, il mériterait d'être affiné dans le lotissement existant et dans les opérations d'aménagement à venir pour viser un traitement plus cohérent et qualitatif de ces haies.

On éviterait ainsi la juxtaposition de haies totalement opaques et de clôtures laissant entrer le regard de toutes parts, en favorisant un même mode de clôture pour l'ensemble du secteur.

On pourrait également encourager la création de haies plus qualitatives, aux essences variées et adaptées au contexte local, haies vives, etc.

COHERÉENCE DE LA STRUCTURE URBAINE



La cohérence de la trame bâtie tient en grande partie à la présence de grandes unités construites, des fermes à cour qui organisent le bâti de toutes tailles et de diverses destinations autour d'un vide central.

Aujourd'hui, l'activité agricole dans le village est en cours de délocalisation au hameau de La Borde. Le bâti agricole déjà délaissé par l'agriculture est réaffecté à des fonctions marginales, telles du stockage, qui ne peuvent garantir leur pérennité : il pourrait peu à peu se dégrader faute d'un entretien suffisant, et à terme finir par disparaître, si aucune utilisation forte ne venait les réinvestir.

La carte ci-contre montre le bâti à cour d'origine agricole, confronté aujourd'hui, à court ou moyen terme, à la désaffectation. Il représente près de 20% des emprises du bâti villageois.

Leur désaffectation mettrait en péril la cohérence de la trame bâtie, et une part importante du patrimoine architectural et culturel du village. Un scénario assurant sa pérennité serait celui d'une réaffectation en habitat. Un relevé sommaire des surfaces de plancher disponibles permettrait, en théorie, de dégager 70 logements, pouvant représenter 150 nouveaux habitants. Si ce chiffre semble disproportionné pour la vie du village à moyen terme, il peut être nuancé par un règlement ouvert à la réaffectation pour des activités (artisanat, services...). Mais quel que soit le scénario à venir -désaffectation et dégradation du bâti à cour ou reconversion en habitat et activités-, il sera loin d'être neutre pour la vie du village.





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.



On a vu que les grandes fermes à cour du village, confrontées à une évolution de leur mode d'occupation, représentaient déjà une importante capacité de «renouvellement urbain» et d'accueil de nouvelles occupations (logement / activités?). Les surfaces de bâti qui pourraient être reconverties dépassent largement les projets du village, et leur valeur patrimoniale et urbaine impose qu'on tente au mieux de les préserver.

Par ailleurs, la commune a déjà prévu dans ses documents d'urbanisme, une zone d'extension urbaine. Le projet présente un potentiel de 17 lots, qui pourraient être construits à court ou à moyen terme.

Il n'y a donc pas urgence à projeter d'extension supplémentaire, tant le potentiel de reconversion et d'urbanisation est grand en regard du nombre actuel d'habitants dans le village.

Toutefois, le village parviendra avec son nouveau quartier, à une emprise au delà de laquelle il ne pourra évoluer sans déborder de sa logique traditionnelle. Toute évolution majeure marquera donc un nouveau chapitre de son histoire qui, si il advient, nécessite d'être mûrement réfléchi.

C'est pourquoi nous présentons ici divers scénarios, dont aucun n'est pleinement satisfaisant, mais tous pourraient être une hypothèse «du moindre mal».





1 Scénario 1 : frange sud est du Château

- > avantage : les constructions pourraient être peu visibles depuis la rue, car cachées par le mur d'enceinte, qui serait percé avec une grande mesure.
- > inconvénient : l'unité historique du château est atteinte.

2 Scénario 2 : rive sud de la rue de la Solette

- > avantage : si les constructions sont implantées près de la rue, les jardins au sud en contact avec le golf pérennisent le principe d'espaces de transition entre espaces bâtis et grand paysage.
- > inconvénient : les maisons sont tournées vers les «arrières» du lotissement, et l'ouverture visuelle vers le paysage qualifiant fortement les entrées sud du village est obstruée.

3 Scénario 3 : sud de la rue du Manoir

- > avantage : elle prolonge l'urbanisation existante
- > inconvénient : elle masque les limites existantes, de grande qualité (murs et boisement)

4 Scénario 4 : frange boisée chemin de Huleux

- > avantage : en conservant les arbres existants, elle serait peu visible, pourrait stimuler une requalification de la rue et donc mieux intégrer ce secteur au village
- > inconvénient : elle renforce ce secteur en impasse, difficile à mailler et coupé du noyau villageois.

Le hameau de Raray va, dans les années à venir, regrouper l'ensemble des activités agricoles localisées sur la commune. Cette délocalisation s'accompagnera de la construction de nouveaux bâtiments fonctionnels sur la parcelle située entre les maisons ouvrières et le nouveau hangar. L'implantation, la volumétrie, la destination et la desserte des bâtiments est un enjeu pour le développement urbain du hameau.

Il importera notamment de :

- chercher à articuler les nouvelles formes construites avec les bâtiments existants, de manière à conforter le hameau
- d'envisager un itinéraire d'évitement des maisons en bande, afin de limiter les nuisances liées au passage des engins agricoles
- permettre la reconstitution de la bande de maisons ouvrières aujourd'hui affaiblie
- favoriser la réaffectation de la ferme de la Borde afin d'éviter sa détérioration.



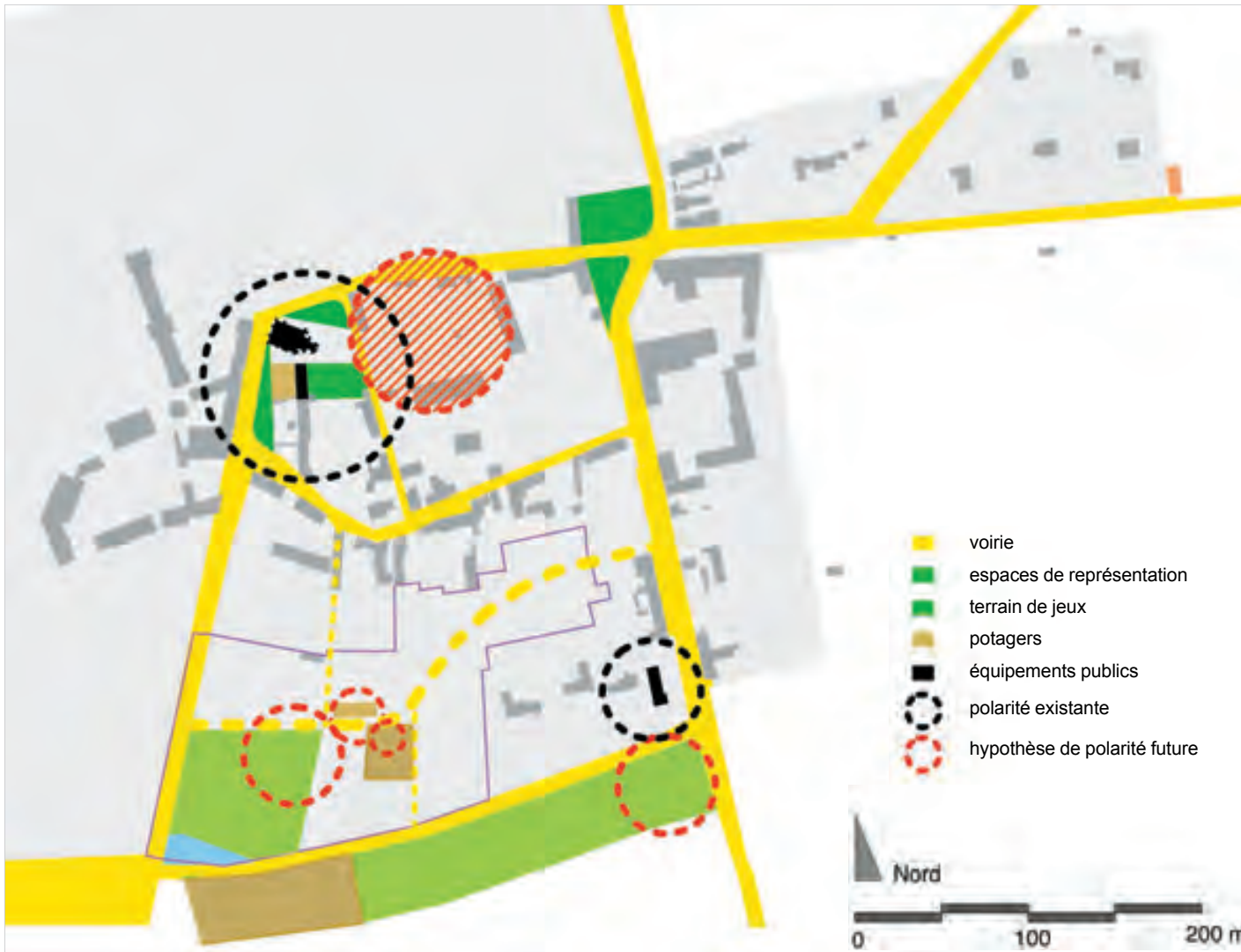


Aujourd'hui, l'offre d'espaces publics pour les usages de détente et de convivialité, semble satisfaire les besoins de la commune. Les événements communaux prennent place sur la parcelle de la mairie et dans le château, les pratiques sportives affiliées ou non occupent le terrain de foot, les potagers occupant des parcelles privées génèrent du lien social.

Ces espaces permettent une richesse d'usage qui va de pair avec une richesse paysagère, en raison de la grande simplicité des aménagements.

Pourtant, leur statut privé peut trouver ses limites dans un contexte de population augmentée, et leur avenir est de toute façon menacé par le projet de lotissement.





Afin de répondre aux attentes de la population à venir, le réseau d'espaces publics doit être complété, au moins pour pallier à la disparition de certains espaces situés dans le périmètre de la zone à urbaniser.

Cette réflexion est une opportunité de repenser le réseau d'espaces publics d'une manière globale. Des hypothèses apparaissent qui méritent d'être envisagées :

- saisir l'opportunité d'un projet d'aménagement de la parcelle de la ferme centrale pour créer une véritable place publique, ouverte à tous les usages de sociabilité, fédérant le bâti nouveau ou reconverti. La situation de la parcelle dans le tissu, potentiellement ouverte sur deux côtés et en lien direct avec la centralité du village, s'y prête particulièrement.

- conforter la polarité existante autour de l'école, et pérenniser l'ouverture visuelle au sud est de la rue de la Solette, en repositionnant dans ce secteur un terrain de grand jeux. Accessible à tous et marquant l'entrée du village comme le fait l'actuel terrain de foot, ce projet pourrait stimuler l'aménagement de l'espace public entre l'école et le terrain de jeu pour l'attente et la rencontre des parents.

- réserver, au sein de la zone à urbaniser, un espace pour un terrain de jeu et/ou des jardins familiaux en continuité avec la placette et les cheminements piétons prévus. Situé(s) à proximité de la mare, il(s) pourrait(ent) valoriser l'entrée du village en maintenant une profondeur visuelle par un espace public simple mais confortable.

TABLEAU DE SYNTHÈSE



ENJEU	Actions à mener	Priorité
ECHELLE DU GRAND TERRITOIRE		
Qualification des limites et mise en valeur de l'axe de composition du château	> créer un espace de transition entre la plaine agricole et l'intérieur du golf (éviter les mouvements de terrain, utiliser les typologies et essences végétales locales...) > mettre en valeur la perception de l'axe de composition du château depuis l'espace public	●
Mise en adéquation du végétal (typologies et essences) avec son cadre	> harmoniser les plantations avec le cadre rural > veiller à ce que les nouveaux projets de plantation soient cohérents avec le cadre rural (plantations pour la faune, et clôtures...)	○
TRAITEMENT DES LIMITES		
Les franges urbaines	> lisière sud : déterminer, en amont du projet de lotissement, les conditions de maintien d'une frange urbaine de transition	●
Limites public / privé : Cohérence des clôtures par secteurs	> encourager l'emploi d'un vocabulaire proche par secteur (clôtures végétales / clôtures minérales), et un traitement qualitatif (haies vives plutôt que monospécifiques, murs en pierres plutôt que murs enduits...) > conserver et valoriser les murs d'enceintes en pierre	⊙
COHERENCE DE LA STRUCTURE URBAINE		
Préservation du bâti à cour existant comme système d'organisation du bâti	> permettre une réaffectation du bâti délaissé par l'agriculture, pour une occupation respectueuse de son fonctionnement. > éviter le morcellement de l'espace de la cour en espaces privatifs	●

ENJEU	Actions à mener	Priorité
Respect des volumétries et des modes d'implantation du bâti villageois	> respecter l'implantation en limite parcellaire > favoriser les implantations parallèles ou perpendiculaires à la voie > favoriser les volumes et les toitures simples	●
Hypothèses de développement urbain à long terme	> respecter la logique de développement du village > éviter le développement de l'habitat à La Borde, exposé aux nuisances sonores du TGV	○
Projet de constructions agricoles en lien avec le regroupement des activités agricoles à La Borde	> choisir un mode d'implantation des constructions nouvelles compatible avec le caractère du hameau > réduire les impacts paysagers y compris dans l'axe du château	○
Implantation d'un éventuel projet hôtelier hors de l'emprise du noyau villageois	> limiter les nuisances imposées au village (circulations, nuisances sonores et olfactives) - séparer l'hôtellerie et le golf - point de vue paysager / implantation dans l'enceinte des murs	●
ESPACES PUBLICS ET QUALITE DE VIE		
Maintien d'un haut niveau de qualité dans l'aménagement des espaces publics	> poursuivre le parti pris adopté par le village, axé sur la grande simplicité des aménagements, le soin dans la mise en oeuvre et la forte présence végétale	○
Conserver la diversité des usages de loisirs et le lien social	> offrir une alternative à la disparition future des potagers et du terrain de sport / proposer des espaces de rencontre autour d'activités similaires	●
Adapter l'espace public de La Borde à la double vocation agricole / résidentielle du hameau	> envisager un nouveau tracé pour la desserte des nouveaux hangars agricoles à distance des habitations, pour les protéger des nuisances > qualifier la voie desservant les habitations selon sa vocation résidentielle	●



ÉTUDE URBAINE DE RARAY

COMMUNE DE RARAY / PNR OISE PAYS DE FRANCE

PROGRAMME D' ACTIONS
Septembre 2007

D+H architecture environnement
Nathalie Hébert architecte
Mireille Falque paysagiste
Jeanne Marty architecte - collaboratrice

Rappel des objectifs	page 5
La charte du Parc naturel régional	
Vers le plan local d'urbanisme	
Actions de préservation et de valorisation.....	page 9
Localisation des actions	
Plan directeur des clôtures	
Traitement des limites entre espace public et espace privé	
Le mur	
Le muret	
Intégration de fonctionnalités nouvelles	
La clôture végétale	
Volumétrie et mode d'implantation du bâti	
Reconversion du bâti à cour	
Exemples et enjeux de réhabilitations du bâti à cour en habitations	
La ferme «du château»	
La ferme du centre	
La ferme de l'est du village	
Exemple d'une réhabilitation mixte	
Actions de qualification.....	page 25
Localisation des actions	
Mettre en valeur l'axe de composition du château et qualifier les limites du golf	
Rétablir une cohérence végétale à l'échelle du territoire	
Établir une «syntaxe» de l'espace public du village	
Étendre et diversifier l'espace public	
Qualifier la rue principale de la Borde	
Les extensions urbaines.....	page 37
Localisation des sites d'extension potentiels	
Objectifs	
Inscription dans la trame bâtie	
Extension hôtelière du golf de Raray	
Hypothèse A	
Hypothèse A (variante)	
Hypothèse B	
Développement du pôle agricole de La Borde	
Programme synthétique des actions proposées.....	page 55

RAPPEL DES OBJECTIFS



Le Parc naturel régional Oise-Pays de France a été créé par décret le 13 janvier 2004. Son territoire est composé de 51 communes comprises dans leur totalité et de 8 communes comprises de façon partielle. Le Parc est à cheval sur les départements de l'Oise (région Picardie) et du Val d'Oise (région Ile-de-France).

La charte du Parc élaborée pour une période de dix ans comprend :

- Un rapport déterminant les orientations de protection, de mise en valeur et de développement envisagées et définissant les mesures qui seront mises en oeuvre sur le territoire.
- Un plan de référence, document cartographique au 1/50 000, identifiant les différentes vocations des sols où s'appliquent les mesures et orientations définies dans le rapport ; il est accompagné d'une notice.

Les priorités déclinées dans la charte sont :

- maîtriser l'évolution du territoire,
- préserver et mettre en valeur le patrimoine,
- assurer le développement qualitatif et durable du territoire,
- informer, sensibiliser le public et être un lieu de suivi, d'échange, de formation, de recherche et d'expérimentation.

La notice du plan de référence est composée, d'orientations thématiques :

- "réseau naturel"
- "villes et villages"
- "éléments et paysages identitaires et patrimoniaux"
- "équipements et infrastructures".

et d'orientations géographiques :

- fiches "communales"
- fiches "unités paysagères"
- et fiches "intérêt écologique"

Fiche communale de Raray

Les orientations données dans le cadre de la charte du Parc pour la commune de Raray concernant :

- La valorisation économique du château par un projet d'extension du golf et l'implantation d'une structure hôtelière respectant les principes d'organisation spatiale du château, soit par réaffectation d'une dépendance, soit comme construction neuve.
- La recherche d'une intégration exemplaire des constructions nouvelles.
- La préservation des cônes de vue sur le château.

Concernant le développement de l'urbanisation, le concept de "méristèmes" vise à sortir d'une logique de "zonage" et à permettre de définir les conditions d'une éventuelle croissance bâtie.

Dans la commune de Raray un seul méristème a été localisé au sud du bourg. Il est cependant précisé, dans la fiche communale, que les sites d'implantation des développements bâtis et leur importance seront définis par l'étude urbaine, au regard du plan paysage correspondant. Il faut noter qu'à ce jour le plan paysage n'a pas encore été engagé sur ce secteur.

Le plan de référence a mis en évidence la présence de "grands domaines" présentant une valeur patrimoniale. L'espace identifié correspond au Parc du château.

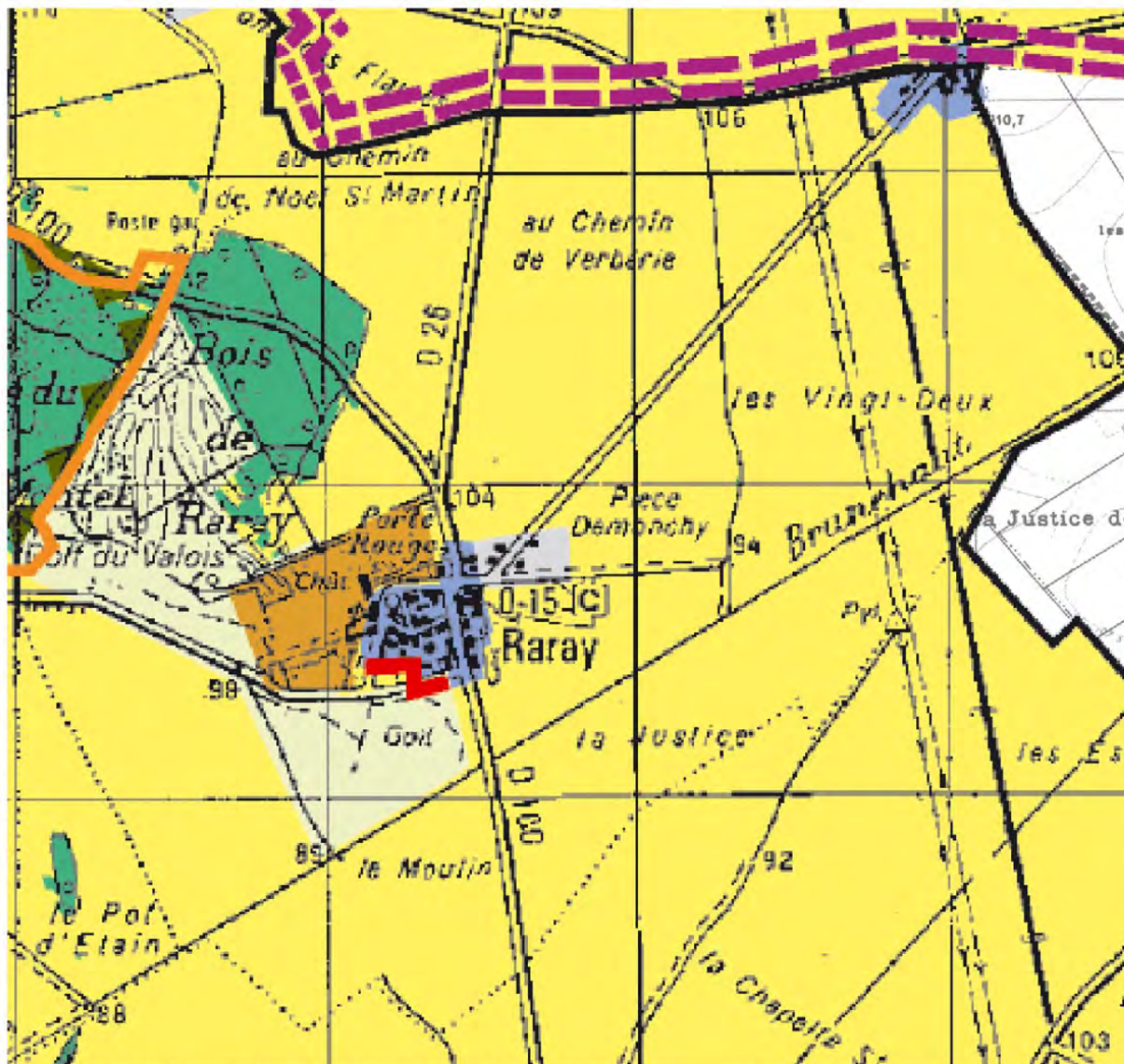
L'orientation du nombre de logements constructibles dans la commune pour la durée de la charte (10 ans) est de 20.

Légende du plan de référence

	LÉGENDE	VOCATION	ORIENTATIONS
ESPACE BOISÉ  Massifs forestiers d'Halatte, Ermenville et Chantilly et ensemble des éléments boisés participant à leur mise en réseau	ESPACES NATURELS DONT LA VOCATION FORESTIÈRE EST À MAINTENIR	- Poursuivre une gestion durable visant à garantir la diversité biologique, la productivité, la capacité des forêts à satisfaire, actuellement et pour l'avenir, les fonctions économique, écologique et sociale, sans causer de préjudice à d'autres écosystèmes. - Intégrer la préoccupation paysagère dans la gestion courante, plus particulièrement pour les espaces forestiers à forte sensibilité paysagère. - Promouvoir la gestion forestière et valoriser la filière "bois" par la promotion du bois en tant que ressource renouvelable. - Gérer l'accès du public. Ces dispositions sont pérennes et s'appliquent dans le cadre des conventions avec le Parc régional de l'Oise, par exemple, et d'autre part, les CRPF membres et des associations particulières agréées aux propriétés privées [Annexe A à l'Annexe B] (Articles 1, 6, 12, 13 et 14)	
CORRIDORS ÉCOLOGIQUES  Espaces assurant la mise en réseau des espèces naturelles (notamment forestières) du territoire entre eux et avec les grands entités naturelles voisines LIAISONS BIOLOGIQUES  Espaces de relation réduits à des amplex tress ou associés à des équipements de franchissement des infrastructures utilisés par la faune	ESPACES DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE À PRÉSERVER ET À RENFORCER	- Préserver et améliorer l'efficacité de ces espaces de mise en réseau. - Réaliser une étude fine, à la parcelle, de ces espaces et débiter, avec les acteurs concernés, les actions de préservation, de requalification et de gestion : politique de maintien et de redéploiement du réseau végétal ; gestion des cultures afin d'assurer à la fois le déplacement de la faune et la sauvegarde des cultures et des terres, etc. - Sauver les problèmes de collisions accidentelles, recherche des moyens de prévention et participer à leur mise en œuvre. - Assurer un suivi des liaisons biologiques et, notamment, de l'efficacité des équipements de franchissement des infrastructures. (Articles 1 et 7)	
ESPACE AGRICOLE  Espaces agricoles exploités ou en déprise	ESPACES NATURELS DONT LA VOCATION AGRICOLE EST À MAINTENIR OU À RESTAURER	- Maintenir les espaces agricoles et faciliter les conditions de l'activité. - Encourager une agriculture gèreuse des espaces et respectueuse de l'environnement. - Intégrer la préoccupation paysagère dans la gestion des espaces et des équipements agricoles. - Participer au maintien et à la valorisation des activités liées au rural. - Maintenir une agriculture performante et dynamique (qualité et diversité des produits, recherche de nouveaux débouchés). En étroite concertation avec l'ensemble des partenaires agricoles et, notamment, les Chambres d'Agriculture. (Articles 1, 6, 12, 13 et 20)	
ESPACE À VOCATION HIPPIQUE  Hippodrome de Chantilly et terrains d'entraînement nécessaires à l'activité hippique-course	ESPACES NATURELS DONT LA VOCATION HIPPIQUE EST À PRÉSERVER	- Respecter l'intégrité et la fonctionnalité de ces équipements sportifs. - Participer au maintien de l'activité hippique-course et à sa valorisation. (Article 21)	
ZONES D'INTERÊT POUR L'EXPLOITATION DES RESSOURCES MINÉRALES  Gisement potentiels connus de pierre de Saint-Martin et de "chaux de Bozon", zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières de schiste talcoteux du 23/12/201, art. 109 du Code minier	GISSEMENTS D'INTERÊT À ACCOMPAGNER DANS LEUR EXPLOITATION ET LEUR RÉADAPTATION	Pour chaque zone, créer un groupe de suivi rassemblant les acteurs concernés et développer une réflexion globale pouvant s'appuyer sur des études ou des expertises environnementales, paysagères ou socio-économiques, en vue d'assurer, notamment, la gestion durable des gisements surs, la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers à une échelle cohérente, la cohésion des réaménagement successifs et leur intégration au contexte territorial. (Article 8)	
RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE  Cours d'eau, étangs...	MIEUX À PRÉSERVER ET À ENTRETIENIR	- Développer une gestion globale et intégrée de la ressource et des milieux adjacents à l'échelle des aquifères et des bassins versants : - préserver le réseau hydrographique et les milieux associés ; - entretenir et gérer de façon écologique ; - gérer les ruisselements et lutter contre l'érosion des sols ; - exploiter de façon raisonnée la ressource, préserver ou reconquérir sa qualité. (Article 6)	
FONDS DE VALLEES ET ESPACES CONNEXES AU RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE  Espaces agricoles ou isolés à sensibilité éco-paysagère	ESPACES ECO-PAYSAGERS À PRÉSERVER ET À GÉRER	- Maintenir, voire développer des pratiques agricoles adaptées permettant la gestion et la sauvegarde de ces espaces. - Préserver les milieux humides. - Mettre en œuvre des pratiques permettant de gérer les ruisselements et de valoriser les pollutions. - Préserver et améliorer les paysages liés à l'eau, y compris à l'intégration des bâtiments agricoles. (Articles 8, 12, 13 et 14)	
SITES D'INTERÊT ÉCOLOGIQUE  Espaces naturels concentrant les habitats remarquables, les espèces forestières et fauniques rares du territoire	PATRIMOINE À PRÉSERVER, RESTAURER ET GÉRER	- Actualiser les inventaires avec l'aide des propriétaires. - Proposer aux propriétaires des contrats de gestion écologiques, ils les boivent et les mettent en œuvre en concertation et en partenariat avec les acteurs concernés. (Article 7)	

ZONES D'INTERÊT ET DE SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE  Espaces jouant un rôle primordial dans l'identité et la qualité paysagère du territoire	ESPACES À PRÉSERVER ET À GÉRER	• Préserver les caractéristiques de ces espaces et prendre en compte, notamment, leur sensibilité visuelle • Mettre en œuvre de façon prioritaire et exemplaire les prescriptions paysagères du charte en matière de gestion et de qualification : lutte contre la cabanisation, intégration des infrastructures, etc. • Maintenir l'activité agricole dans le respect des enjeux paysagers : aide à l'intégration des bâtiments agricoles (création ou réhabilitation) <i>(articles 12, 13 et 14)</i>
GOLFS ET PARCS DE LOISIRS 	PÔLES DE LOISIRS	• Proposer aux propriétaires et aux gestionnaires une démarche environnementale qualitative en matière de gestion des espaces, d'intégration des équipements <i>(articles 6 et 28)</i>
AÉRODROMES CIVILS ET MILITAIRES, PISTES D'ESSAIS 	ÉQUIPEMENTS	• Proposer aux propriétaires et aux gestionnaires une démarche environnementale qualitative en matière de gestion des espaces, d'intégration des équipements et de lutte contre le bruit <i>(articles 5, 6 et 13)</i>
CENTRES D'ENFOUSSEMENT TECHNIQUE (CET)  Saint-Maximin, Villeneuve-sur-Verdon, Epinay-Champlâtreux	ÉQUIPEMENTS	• Veiller au suivi de ces équipements • Proposer aux communes et gestionnaires de ces sites une aide dans l'accompagnement et le suivi de l'après exploitation, afin de favoriser la meilleure intégration possible du site à son environnement <i>(article 8)</i>
TISSUS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL ET/OU URBAIN  Centres anciens des villes et des villages, faubourgs, ensembles résidentiels du XVIII ^e ou du XIX ^e siècle	TISSUS BÂTIS À PROTÉGER	• Préserver l'identité des villes et des villages • Mener des actions de requalification des espaces détruits ou dégradés • Accompagner les communes dans la mise en valeur du paysage bâti • Préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti inscrits dans le tissu urbain • Entretien et rénover le bâti ancien en respectant le caractère architectural • Veiller à la qualité des projets de construction • Promouvoir une architecture contemporaine • Privilégier et aider au développement des activités à l'intérieur du tissu urbain • Aider les communes à mettre en œuvre une politique foncière urbaine <i>(articles 12, 13, 14, 16 et 28)</i>
TISSUS BÂTIS COMMUNS  Tissus contemporains périphériques	TISSUS BÂTIS À VALORISER	• Accompagner les communes dans la mise en valeur du paysage bâti • Promouvoir une architecture contemporaine • Veiller à la qualité des projets de construction • Privilégier et aider au développement des activités à l'intérieur du tissu urbain <i>(articles 13, 14 et 23)</i>
TISSUS DIFFUS  Bâti et aménagements établis sur de très grandes parcelles	TISSUS N'AYANT PAS VOCATION À ÊTRE DENSIFIÉS	• Mener des actions de requalification des espaces destructuraux ou dégradés • Accompagner les communes dans la mise en valeur du paysage bâti <i>(articles 13 et 14)</i>
GRANDS DOMAINES  Grandes propriétés anciennes présentant une valeur patrimoniale	ENTITÉS À PRÉSERVER ET À GÉRER	• Préserver l'intégrité des grands domaines • Aider à la réhabilitation, à la mise en valeur et à la gestion • Accompagner une valorisation économique • Prendre en compte l'appartenance des grands domaines à des entités historiques et culturelles d'origine plus vastes <i>(articles 12 et 23)</i>
MÉRISTÈMES  Franges de croissance urbaine	POTENTIALITÉS DE DÉVELOPPEMENT MODÈRE	• Assurer un développement maîtrisé à partir d'une étude préalable obligatoire à l'ouverture des méristèmes • Veiller à la qualité urbaine des projets de développement • Rechercher les structures d'activités les mieux adaptées au contexte du Parc <i>(articles 13, 16 et 23)</i>
IMPLANTATIONS PONCTUELLES  Sites pour une implantation limitée à usage d'activités	ACCUEIL D'IMPLANTATIONS PONCTUELLES	• Rechercher les structures d'activités les mieux adaptées au contexte du Parc • Veiller à la qualité des projets de construction <i>(articles 13 et 23)</i>
SITES DE REQUALIFICATION PRIORITAIRES  Franges bâties et entrées de bourg, traversées d'agglomération, zones d'activités et friches d'activités	ESPACES À RÉQUALIFIER	• Mener des actions de requalification des espaces destructuraux ou dégradés • Accompagner les communes dans la mise en valeur du paysage bâti <i>(article 14)</i>
PÉRIMÈTRE DU PARC NATUREL RÉGIONAL		
COMMUNES N'AYANT PAS APPRUVÉ LA CHARTRE 		

Extrait du plan de référence du Parc naturel régional Oise-Pays de France (2003)



L'étude urbaine étant pour la commune de Raray, conçue comme une étape préalable à la révision de ses documents d'urbanisme, il s'avère utile de rappeler les éléments suivants concernant le contenu du P.L.U :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi relative à "la Solidarité et aux Renouvellements Urbains" (loi SRU) du 13 décembre 2000. Son contenu a par la suite été modifié par la loi "Urbanisme et Habitat" (loi UH) du 2 juillet 2003 notamment en ce qui concerne la partie sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La composition du dossier est la suivante :

1. Le rapport de présentation.

- expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques,
- analyse l'état initial de l'environnement,
- explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- justifie les motifs des limitations administratives et réglementaires à l'utilisation des sols,
- évalue les incidences et orientations du PADD sur l'environnement et expose la manière dont il le prend en compte dans un souci de préservation et de mise en valeur.

Ce rapport n'a pas de valeur réglementaire, cependant il est l'élément clef pour la compréhension et l'interprétation du PADD.

2. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Le PADD constitue la distinction essentielle entre le contenu du POS et celui du PLU. Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de :

- favoriser le renouvellement urbain,
- préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Il s'agit d'un document politique exprimant le projet de la collectivité locale à l'horizon de 10 à 20 ans. Il est simple, court et non technique.

Ce document n'est pas opposable aux tiers, toutefois le zonage et le règlement écrit doivent être, en cohérence avec celui-ci.

3. Les orientations d'aménagement (facultatif)

Véritable nouveauté de la loi SRU (amendée par la loi UH), l'intention du projet sans formalisme ouvre une voie nouvelle pour la réglementation de l'urbanisme.

La commune peut dorénavant orienter sa vision de développement (nouveaux quartiers, reconquêtes de centralité...) au delà du strict formalisme du document réglementaire à travers des options d'aménagement imposables au permis de construire.

Ce document à caractère négocié et évolutif permet de créer de l'expérimentation architecturale, urbanistique et paysagère. La seconde génération de PLU pourrait offrir une occasion nouvelle d'échanges et d'expérimentations de nouvelles pratiques.

On retiendra également que le Document d'Orientations Particulières d'Aménagement (D.O.P.A.) est obligatoire dans le cas des entrées de ville et de l'ouverture à l'urbanisation alternative des zones d'aménagement futur (zones AU).

4. Partie réglementaire

4.1. Le zonage

L'intérêt du zonage est de permettre une organisation rationnelle du territoire en prévoyant :

- de séparer les activités incompatibles entre elles,
- de regrouper des activités entre elles dans le cadre de la mixité urbaine et sociale imposée par les articles directeurs du code de l'urbanisme.

Le nouveau zonage :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles et forestières (N).

4.2. Le règlement

La loi SRU a introduit quelques changements notables dans le contenu du règlement des zones. Elles sont maintenant au nombre de 14 dont 2 obligatoires (les règles 6 et 7) :

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites.

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité).

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol.

Article 10 : Hauteur maximum des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur.

Article 12 : Stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol. Il ne peut être fixé qu'en zones U ou AU, et en zone N uniquement quand le transfert de COS est possible.

ACTIONS DE PRÉSERVATION ET DE VALORISATION



Actions de préservation et de valorisation ► Localisation des actions

Actions de préservation et de valorisation à engager dans le hameau de La Borde



Légende Éléments à requalifier

-  Limites à préserver (franches ou avec un espace de transition).
-  Vue remarquable
-  Ouverture visuelle
-  Axe de composition château et de son parc
-  Séquence d'entrée de bourg à préserver
-  Ouvrage ou patrimoine lié à la présence de l'eau, à préserver ou à valoriser
-  Ferme ou élément bâti remarquable
-  Bâti à cour
-  Bâti à caractère patrimonial (église, porches, murs...)
-  Arbre remarquable
-  Mur à préserver ou à valoriser
-  Ancien parc du château à préserver
-  Parterre enherbé ou boisement à préserver

Actions de préservation et de valorisation à engager dans le village de Raray



Un plan d'aménagement ou «plan directeur» des clôtures permettra d'assurer la cohérence entre parties anciennes et récentes du village tout en préservant à chaque rue son caractère singulier.

Dans le village même de Raray trois typologies existantes peuvent servir de référence à un plan d'aménagement des clôtures.

Il s'agit de :

- la clôture minérale haute (mur en pierre),
 - la clôture végétale (haie),
 - la clôture minérale basse (muret). Ce dernier n'est actuellement utilisé qu'en délimitation d'espaces publics (cimetière, square).
- A La Borde, une autre typologie existe :
- la clôture mixte (associant végétal et minéral).

Les caractéristiques de ces types de clôture sont exposées dans les pages qui suivent avec pour objet de rendre compte de leur diversité. Ces références sont présentées non pas pour leur caractère exemplaire mais pour illustrer différentes thématiques liées à chaque typologie de clôture.

Propositions d'actions et recommandations

Elaboration du PLU :

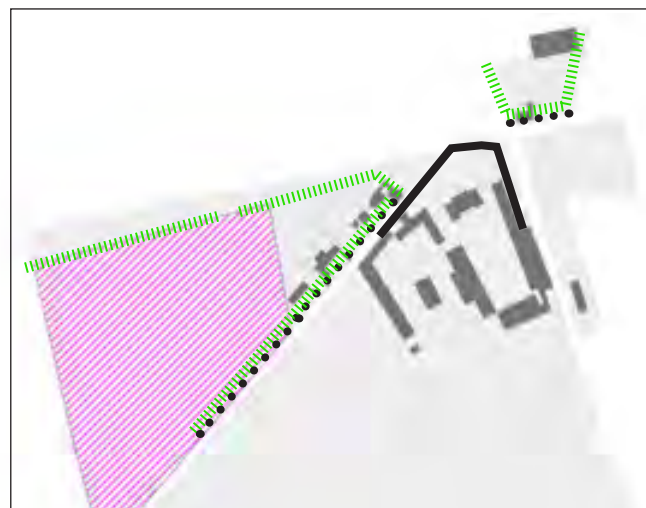
- Réglementer le traitement des limites au travers d'un plan de clôture (à annexer au règlement) définissant le caractère des clôtures rue par rue.
- Réglementer la constitution de ces clôtures (matériaux, hauteurs, couleurs...) dans le règlement.

Sensibilisation :

Le traitement de «sa» clôture peut être perçu comme une contribution de chacun à la mise en valeur du village en respectant certaines règles.

Un travail de sensibilisation peut être fait dans ce sens en utilisant l'étude urbaine à des fins pédagogiques.

Une mise en évidence des caractéristiques et des variantes de chaque type de clôture que préconise le plan d'ensemble pourra aussi aider certains à personnaliser cette interface particulièrement importante qu'est le passage vers l'espace domestique.



Hameau de La Borde : plan directeur des clôtures



Village de Raray : plan directeur des clôtures



Les murs en pierre posent une double problématique :

- Ils sont importants au titre du paysage : il s'agit donc de préserver la cohérence d'un ensemble (le réseau de murs anciens).
- En tant qu'éléments bâtis, ils posent des problèmes de solidité constructive, d'entretien, d'esthétique, d'usage...

Le réseau de murs est donc à prendre, à la fois dans son unité, fédérée par la rue et dans sa diversité : chaque mur possède ses qualités propres par rapport à l'usage que l'on en fait...



Propositions d'actions et recommandations :

Elaboration du PLU :

Les murs localisés dans les tissus bâtis doivent faire l'objet d'une inscription pour les protéger. Le règlement devra veiller à ne pas les figer totalement (permettre leur percement, modification...).

Projets d'aménagement :

La réalisation de murs en pierre peut améliorer l'insertion de nouveaux quartiers (qu'il s'agisse d'habitat ou d'activités) dans le tissu ancien du village.

Sensibilisation des habitants :

Les murs représentent un patrimoine commun demandant un investissement financier (ou en temps) important lié à leur entretien. Communiquer et faire prendre à chacun conscience de leur valeur patrimoniale sera la meilleure protection.

Aides

L'appel à des associations à vocation patrimoniale permet d'impliquer les habitants dans la valorisation de leur cadre de vie.



Dans le cadre de l'urbanisation du lotissement prévu à Raray, des murs accompagnant la sente piétonnière pourraient assurer une transition douce entre nouveau quartier et centre du village.



Exemple d'insertion d'un lotissement dans un ancien clos de murs (Rully).

► Le muret

Les murets en pierre constituent une typologie de clôture spécifique à Raray. Présents dans les espaces centraux du village en délimitation de certains espaces ou équipements publics (jardin public derrière la mairie et mur du cimetière), ils sont intéressants à plusieurs titres :

- ils laissent passer le regard,
- Ils s'inscrivent en continuité des murs d'enceinte et des façades en pierre,
- Ils sont moins coûteux et moins complexes à réaliser que des murs élevés.

Les murets existants posent les mêmes enjeux de préservation que les murs hauts.

Il s'agit d'une typologie facilement transposable dans les parties plus récentes du village et susceptible d'assurer un continuum paysager avec le tissu bâti ancien.

Propositions d'actions et recommandations :

Elaboration du PLU :

Les murets localisés dans les tissus bâtis doivent faire l'objet d'une inscription pour les protéger. Le plan de clôture peut imposer la réalisation de murets, en précisant leur hauteur et leur mode constructif (matériaux, épaisseur, joints...etc).

Extensions urbaines :

Le muret peut facilement être utilisé pour délimiter les parcelles des nouvelles urbanisations lorsque le bâti n'est pas implanté à l'alignement de la rue.

Sensibilisation des habitants :

Les murets représentent un patrimoine commun qui requiert les mêmes actions de protection que les murs.

Des fiches précisant leur modalité de mise en œuvre, pourraient aider les habitants à réaliser de nouveaux murets de pierres.



Muret d'enceinte du cimetière communal au centre de Raray.



Muret délimitant le square communal. Il s'agit à l'origine d'un mur plus élevé dont la hauteur a été rabattue lors de travaux d'aménagement du square.



La multiplicité des boîtiers ou coffrets aujourd'hui nécessaires en façade manque parfois de discrétion. Leur encastrement limite leur impact visuel. Un travail d'ordonnancement et de colorimétrie permet d'améliorer encore le résultat.



Les coffrets gaz ou électricité sont standardisés, mais il est néanmoins possible de les peindre ou de les habiller d'un second volet plus en accord avec le caractère du village. A gauche : «intégration végétale» d'un coffret en saillie. A droite : volet en bois devant les compteurs électriques installés dans l'ensemble du secteur sauvegardé de Senlis.

Les boîtiers PTT et bornes EDF, boîtes aux lettres et interfaces de la domotique constituent les nouveaux éléments fonctionnels qui animent la façade des habitations et/ou les clôtures. Ces éléments sont à prendre en compte lors de la rénovation des murs anciens dans un souci de bonne intégration tant au niveau de leur positionnement que de leur qualité matérielle de manière à minimiser leur impact visuel sur l'espace public.

Propositions d'actions et recommandations :

Elaboration du PLU :

L'implantation des boîtiers, coffrets et éléments de domotique dans les murs peut faire l'objet d'un règlement afin de rendre cohérent leur positionnement, et réduire leur impact visuel.

Différentes mesures peuvent être envisagées :

- Préconiser leur encastrement et éventuellement créer un dispositif, commun à tout le village, de volets en bois pour y accéder (cf. exemple Senlis).
- Proposer une gamme de coloris en harmonie avec les gris sables des murs (les coffrets standard «ton pierre» peuvent être simplement peints).

Sensibilisation :

- Sensibiliser les concessionnaires sur l'implantation et l'impact visuel des bornes sur le domaine public.
- Sensibiliser les acteurs de la construction ou de l'aménagement sur l'intégration et le regroupement de ces éléments techniques.

► La clôture végétale

L'aspect de la clôture végétale est essentiel puisqu'il est l'élément du domaine privé le plus visible à partir de l'espace public.

La haie monospécifique (utilisant 1 seule essence) de végétaux persistants, souvent utilisée en périphérie des parcelles récemment construites, a une présence qui se fond avec difficulté dans le contexte rural, parce que trop différente de forme et de nature de la végétation locale. C'est en outre un type de haie à croissance lente et qui nécessite un entretien constant.

Une haie mixte (alliant plusieurs essences) de végétaux persistants peut tout aussi bien répondre au besoin éventuel d'intimité et d'isolement de certains habitants, tout en s'intégrant mieux dans l'environnement du village.

Pour une clôture végétale de jardin, il est dans tous les cas préférable d'utiliser des arbustes indigènes, car ils sont particulièrement bien adaptés au climat et au sol et participent à la pérennité du caractère rural.

Ils peuvent être utilisés en mélange avec des arbustes ornementaux non indigènes ayant un aspect champêtre.

Enfin, les plantes grimpantes à planter contre la clôture peuvent être une alternative à la haie d'arbustes lorsque l'on dispose de peu de place.

Il existe deux catégories de clôtures végétales :

La haie taillée

Elle associe des arbustes à feuilles caduques ou persistantes, ou bien les deux mélangés. La taille s'effectue sur les trois faces, deux à trois fois par an suivant les essences. Sa hauteur est le plus souvent de 1 à 2 m.

La haie libre

Comme une haie taillée, la haie libre associe des arbustes caducs et persistants, champêtres ou

plus horticoles, à floraisons et fructifications échelonnées.

La taille est plus ou moins sévère après la floraison de chaque espèce ou l'hiver. Elle est rendue nécessaire quand la haie déborde de la limite de propriété*.

Sa hauteur peut aller jusqu'à 3 m et plus dans certains cas, suivant la nature des espaces délimités.

* Le code civil précise qu'une haie doit être plantée à au moins 0,50 m de cette limite et un arbre à 2,00 m.

En pratique il est préférable de prévoir des haies taillées lorsqu'elles sont en bordure de trottoirs minéralisés, alors que la haie libre est plus appropriée pour délimiter le contact avec les champs.

Propositions d'actions et recommandations :

Elaboration du PLU :

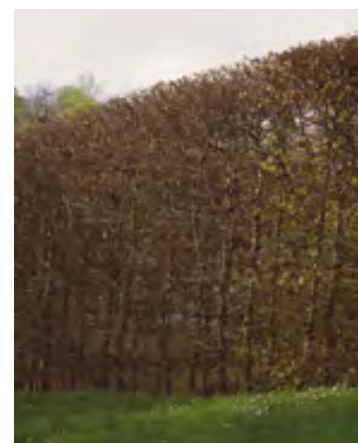
- Le principe d'une haie comme clôture peut-être imposé là où il est le plus cohérent. La position et le type de la clôture grillagée qui doit pouvoir y être associé, doivent être décrits avec attention.
- Une liste de végétaux peut-être imposée ou suggérée en étant annexée au règlement du PLU.

Sensibilisation des habitants :

- Sensibiliser les habitants sur les qualités paysagères et écologiques des haies mixtes.
- Organiser des événements sur le thème des plantes indigènes et de fruits et légumes de variétés anciennes.
- Proposer une liste de pépinières conseillant et produisant des végétaux indigènes et champêtres.
- Diffuser les fiches conseils sur le végétal.



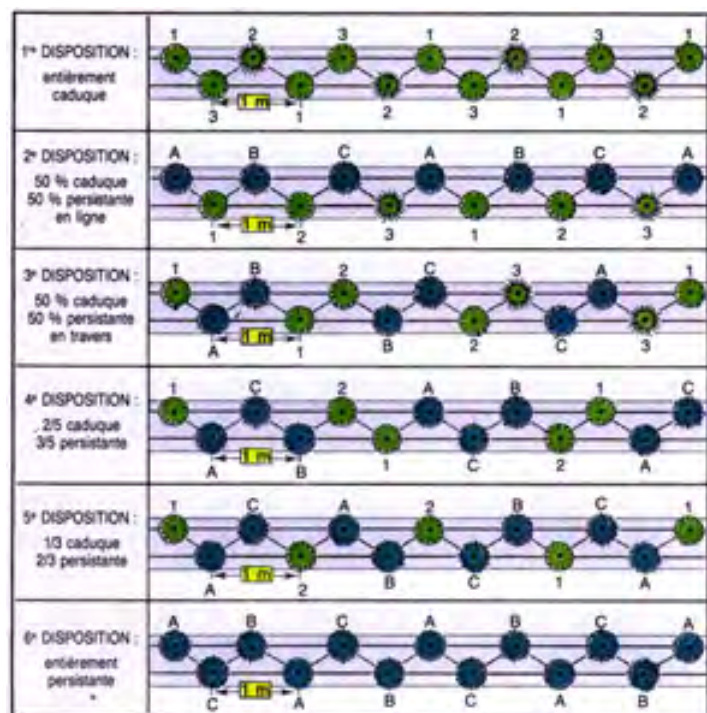
Exemple de haie taillée monospécifique (Charme).



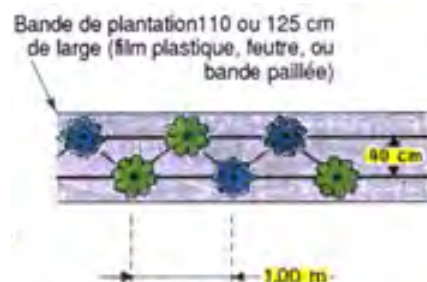
Haie de charmille en hiver : son feuillage marcescent continue à assurer une fermeture visuelle.



Haie de chèvrefeuilles sur le support d'une clôture en bois



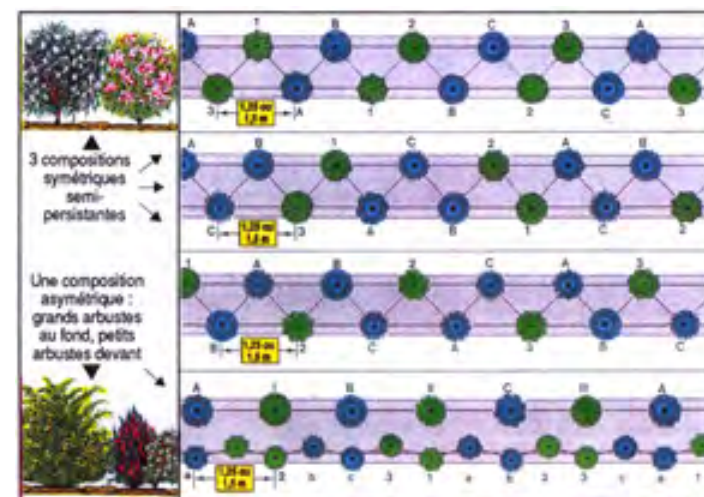
Principes de plantation d'une haie taillée



Haie libre: les arbustes arborent leur port naturel

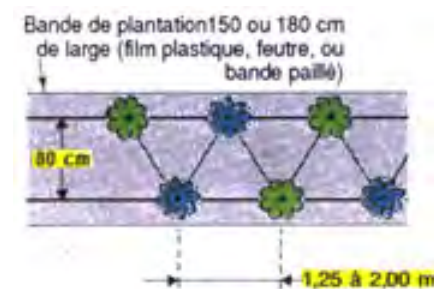


Haie mixte de sureau à feuille lacinée et viorne



Principes de plantation d'une haie libre

Ci-dessus, des exemples de dispositions pour la création de haies libres. Dans les haies libres, chaque espèce prend un port caractéristique, c'est pourquoi des distances de plantations plus importantes sont nécessaires.



Ce chapitre a été rédigé et illustré à l'aide de l'ouvrage «Planter des haies», de Dominique SOLTNER, collection Science et Techniques Agricoles.

NB: Les chiffres désignent des végétaux caducs et les lettres des persistants

La plus grande partie des constructions du tissu villageois est implantée sur au moins une limite parcellaire.

Les toitures de forme simple, perpendiculaires ou parallèles à la voie, confortent la trame bâtie alors que les toitures de formes complexes du tissu récent apparaissent comme très isolées.

Pour maintenir cette qualité dans le village, il est important d'imposer, des règles d'implantation qui confortent la trame bâtie existante et évite que des constructions nouvelles viennent au contraire l'affaiblir.

Propositions d'actions et recommandations :

Elaboration du PLU :

En ce qui concerne le bâti :

- Imposer des implantations à l'alignement pour les parcelles situées dans le noyau ancien (front bâti continu).
- En cas de recul par rapport à l'alignement, imposer des implantations en appui sur au moins une limite séparative, y compris pour les annexes.
- De façon générale, imposer que l'implantation du bâti soit parallèle ou perpendiculaire à la rue.

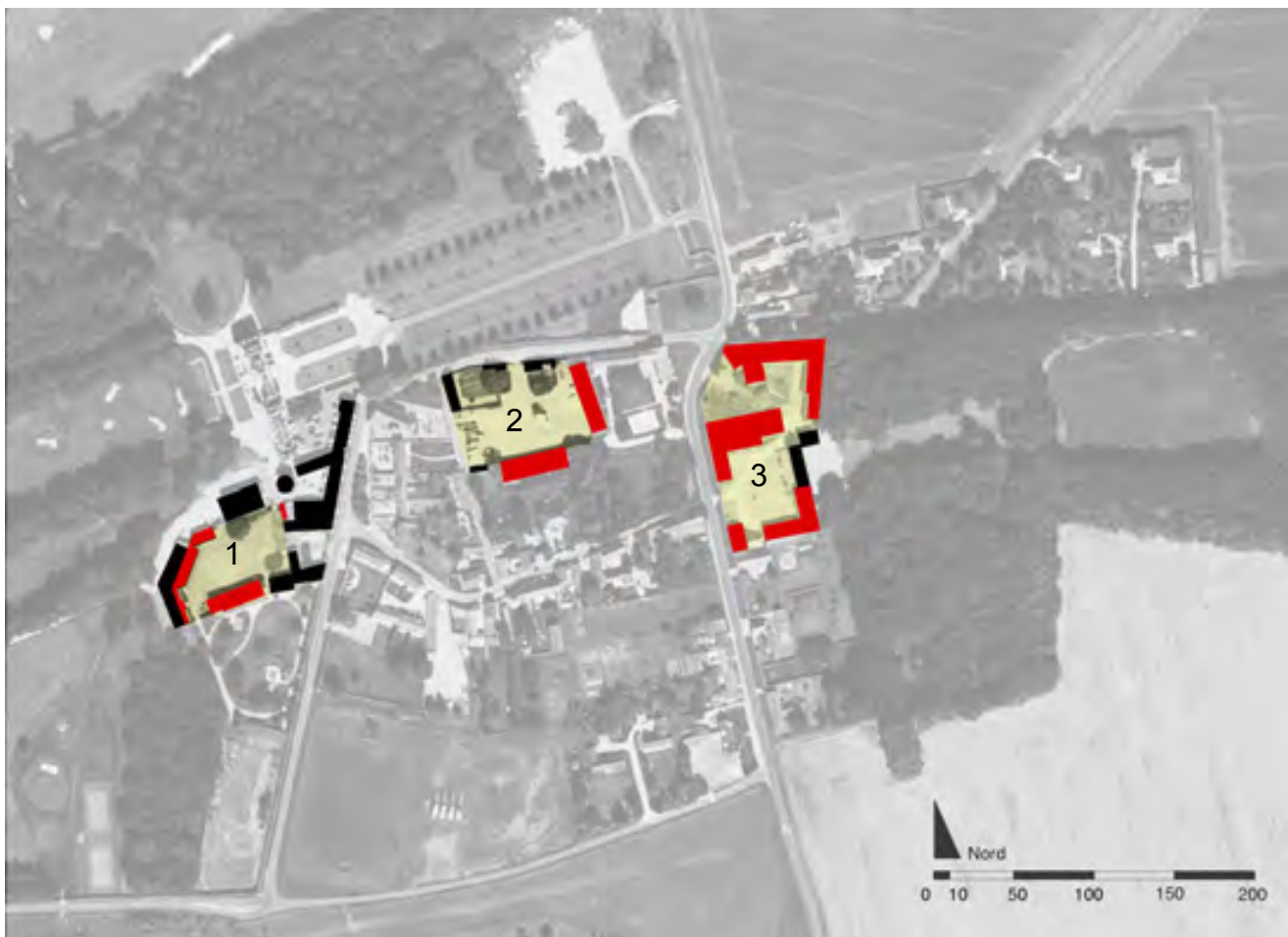
En ce qui concerne les toitures :

- Imposer un alignement des faîtages et une similarité de pentes avec les toitures des bâtiments juxtaposés lorsqu'ils s'inscrivent en continuité.
- Le respect de cette règle permettrait de jouer avec la diversité des matériaux et des hauteurs tout en conservant une cohérence et en évitant une uniformisation contraire au caractère des paysages bâtis du village.
- Imposer des toitures à simples pans et sans lucarne, ni excroissance.



Principes d'implantation proposé pour les maisons du futur lotissement.





- bâti occupé (habitat ou activité)
- bâti désaffecté ou qui pourrait le devenir à moyen terme

- 1. Ferme du château
- 2. Ferme du centre bourg
- 3. Ferme de l'est du village

Le bâti à cour est une typologie caractéristique de la commune. Certains de ces bâtiments sont encore en activité, d'autres ont été transformés à la suite de l'arrêt des exploitations agricoles. Aujourd'hui, il reste encore quelques exemples de bâti à cour susceptible d'être transformé en habitations, en locaux d'activités (artisanales, de services...) ou en équipement public ou touristique. La reconversion est la solution idéale pour donner une seconde vie à un patrimoine bâti de grande taille. En effet, leur entretien est souvent onéreux et problématique pour la pérennité du bâti. La question de l'héritage et du partage des propriétés doit être abordée.

Propositions d'actions et recommandations

Elaboration du PLU

- Inscrire les objectifs de protection de ces typologies bâties par la préservation de leur intégrité, de leur caractère et de leur composition architecturale, au PADD.
 - Inclure dans le PADD des orientations particulières pour chacune des fermes du village.
 - Rechercher un classement assurant leur protection et permettant leur reconversion (activités, habitat...).
 - Rechercher les éléments réglementaires permettant de maîtriser leur reconversion dans le respect de leurs caractères :
 - . Respecter la volumétrie simple des bâtiments à usage agricole.
 - . Rechercher des solutions collectives pour le stationnement des véhicules.
 - . Limiter strictement les entrées charretières.
 - . Rechercher des ouvertures adaptées (facture simple, sans petits bois ni volet...) , en nombre limité, éventuellement positionnées de façon aléatoire, voire être de formes et de tailles variées.
- Respecter la proportion plein-vide des façades d'origine.



La ferme de Mortefontaine (60) :
Le bâti exploite la cour comme un espace de distribution collectif à caractère privatif qui est conforme à sa vocation. Mais son traitement avec des terres-plein engazonnés, qui dessinent des voies banalisent l'espace.



Problématique liée au bâti à cour

L'intégrité du bâti :

- Maîtriser la quantité et la taille des percements.
- Préserver la qualité volumétrique des corps de bâtiment.

Une réaffectation uniquement en logements, tend à banaliser les anciennes fermes.

Rares sont les reconversions qui parviennent à exploiter un bâti remarquable par ses qualités volumétriques, ses grands murs pleins et la diversité de ses ouvertures.

La cohabitation de plusieurs activités est au contraire favorable à la conservation des spécificités du bâti à cour.



Gîte équestre et habitation privée
Précy Sur Oise (60) - Architecte: M.Lagersie
Propriétaires M. Lepeu - SCI Dautreleau.

Ce projet est intéressant en raison de la mixité de programmation : gîte équestre, habitation principale de l'actuel propriétaire, logements locatifs.

Néanmoins, pour faciliter cette mutation, la propriété a été scindée en deux entre la SCI exploitante du gîte équestre et le propriétaire initial (également associé de la SCI).

Ce partage juridique de l'espace et en particulier celui de la cour, pose la question de la préservation de son intégrité à long terme.

D'un espace fédérateur et capable de distribuer des bâtiments aux fonctions très différentes, la cour pourrait finalement être fractionnée spatialement et donc disparaître.

Logements à Ève (60) :
Le nombre d'ouvertures est proportionnel au nombre de logement et dénature considérablement la façade intérieure.

La cour minérale, est destinée au stationnement des voitures : les garages privés donnant directement sur la cour et les places de parking dessinées au centre ne permettent pas d'autres usages que celui du stationnement. La cour ne permet plus une diversité d'usages et perd son identité.



Logements à Ognon (60)

Les logements sont traversants. De petits jardins ont été aménagés côté cour. Le traitement des nouvelles façades côté rue est assez réussi.

Mais la cour et la spécificité de ce type de bâti ont totalement disparu.



L'intégrité de la cour :

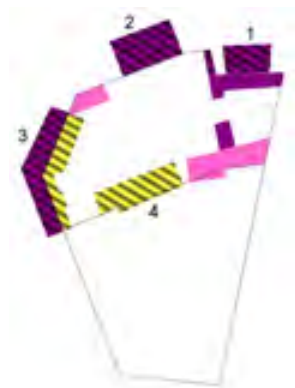
- Intégrer les accès multiples et le stationnement.
- Eviter la division parcellaire.

A l'origine, la cour permettait des usages multiples, et le stationnement s'intégrait dans les corps de ferme. Souvent minérale, partiellement pavée, la cour était aussi parfois plantée : il était fréquent de trouver, en son centre, un arbre majestueux et singulier, fédérateur de son unité, autour duquel la vie de la ferme se déroulait.

La reconversion pour le seul usage d'habitat, tend à modifier considérablement l'usage de la cour. Avec la multiplication des résidences, ce vaste espace libre, à l'origine ouvert et distributif, devient rapidement le lieu unique de la voiture. Le sol est souvent traité comme une voirie et la présence végétale anecdotique.

La préservation de l'intégrité de la cour apparaît donc comme l'un des enjeux principaux d'une reconversion du bâti à cour.

Il est pour cela nécessaire de penser cet espace comme une entité solidaire, en favorisant la copropriété plutôt que les divisions parcellaires. C'est pourquoi, les propriétaires fonciers doivent être sensibilisés sur les risques de division susceptibles de dénaturer définitivement ce patrimoine.



- Habitat
- Activité agricole
- Activité tertiaire
- Bâti confronté à la désaffectation

SHON potentielle (surface hors œuvre nette disponible en cas de mutation) :

1. 340 m² (Rdc)
2. 680 m² (Rdc)
3. 1 170 m² (Rdc)
4. 610 m² (Rdc)

TOTAL SHON : 2 800 m²,
soit un potentiel de 25 logements environ*

*ces informations sont données à titre indicatif
afin d'appréhender la capacité du bâti.
Il ne s'agit pas d'une proposition de programmation.

Caractéristiques :

Située dans l'enceinte du parc et à proximité du château, la ferme « du château » est un ensemble composite organisé autour de deux cours.

Une première cour de petite taille, ouvre depuis la rue sur l'ancienne orangerie du château et sur un corps de bâti plus modeste auquel est rattaché l'ancienne éolienne. A l'arrière, une vaste cour rassemble un bâti à usage agricole ou de stockage ainsi que des bâtiments d'habitation.

La ferme détient une position intéressante, à la fois très proche du château et ouverte sur le village.

Affectations actuelles :

Bien que l'exploitation agricole ne concerne plus qu'un quart de la ferme, les bâtiments sont encore majoritairement occupés. Leurs affectations sont diverses :

Les bâtiments situés à la périphérie extérieure de la cour sont utilisés par le golf.

Cinq chambres d'hôtes ont été aménagées dans l'orangerie tandis que le reste du bâti se partage entre une maison ouverte sur un grand jardin d'agrément au sud et des bureaux donnant sur la grande cour.

Réaffectations possibles:

Etant donné sa position stratégique, à la fois proche du château et du golf et ouverte sur le village, la ferme du «château» détient un potentiel de reconversion important.

Le processus entamé avec la création des chambres d'hôtes pourrait trouver des développements en articulation ou non avec l'activité golfique.

Par ailleurs, les locaux du golf sont actuellement dispersés en même temps qu'imbriqués avec ceux de l'hôtel-restaurant du château, ce qui suscite quelques conflits d'usage. La totalité de ces infrastructures nécessite d'être repensée en termes de fonctionnalité et de lisibilité pour ses utilisateurs.

La ferme du château est en mesure de jouer un rôle dans cette réorganisation.



Bâtiment de l'orangerie sur la cour d'honneur, revonverti en hôtel



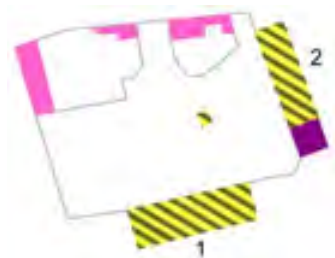
Ancienne éolienne.



Bureaux ouvrants sur la cour principale.



Bâtiments techniques du golf à l'arrière de l'orangerie.



- Habitat
- Activité agricole
- Activité tertiaire
- Bâti confronté à la désaffectation

TOTAL SHON : 2 010 m²
soit un potentiel de 18 logements environ*

*ces informations sont données à titre indicatif afin d'appréhender la capacité du bâti. Il ne s'agit pas d'une proposition de programmation.

Caractéristiques:

Située au coeur du village, cet ensemble bâti issu de nombreuses recompositions, est remarquable pour la taille de sa cour.

Au-delà de ces qualités intrinsèques, cette ferme a également une position intéressante par rapport à l'espace public du village : elle ouvre sur la rue Nicolas de Lancy et la venelle du cimetière, laquelle met la cour en contact avec le square, la place de l'église et à la rue Antoine de La Bédoyère.

En revanche, à la différence des deux autres fermes du village, la ferme du centre ne possède aucun terrain adjacent à sa parcelle.

Affectations actuelles :

Les moyens d'exploitation agricole associés à la ferme sont en cour de délocalisation vers le hameau de La Borde. A l'exception des bureaux, les corps de ferme sont donc en cours de désaffectation.

Le reste de la cour est occupé par des habitations indépendantes, auxquelles ont été adjointes des parcelles de jardins. Cette première reconversion a fait l'objet d'un morcellement de la cour qu'il serait souhaitable de ne pas poursuivre.

Actuellement, la partie ouest de la cour n'est plus construite.

Réaffectations possibles :

La ferme et sa cour représentent un potentiel pour constituer un centre-village qui aujourd'hui fait défaut (voir exemple de la ferme de Bruyère sur Oise p 24).

La cour constituée en «place de village», pourrait accueillir un programme associant logements et petits équipements (publics ou privés) complémentaires des activités hôtelières et golfiques du château.

Le développement, sur la commune, d'un centre de conférences associé à un hôtel de 150 chambres va créer des emplois donc une probable demande en logements locatifs dont l'offre actuelle est restreinte dans le village.

Les évolutions économiques et sociales induites par le développement des différents projets en cours de réflexion à Raray, sont à évaluer avec soin. Les besoins de demain risquent d'être très différents de ceux d'aujourd'hui.

La ferme du centre pourra jouer un rôle clef dans cette évolution du village.



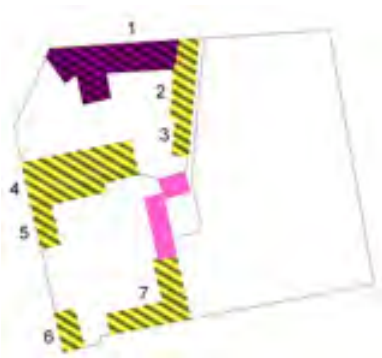
Entrée de la cour depuis la rue Nicolas de Lancy.



La cour minérale accueille en son centre un silo, repère dans le paysage du centre bourg.



Depuis la cour, les repères du clocher et de la tour rappellent la proximité du centre ancien.



- Habitat
- Activité agricole
- Activité tertiaire
- Bâti confronté à la désaffectation

*ces informations sont données à titre indicatif afin d'appréhender la capacité du bâti. Il ne s'agit pas d'une proposition de programmation.

SHON potentielle (surface hors œuvre nette disponible en cas de mutation) :

1. 2 085 m² (R+1)
2. 530 m² (R+1)
3. 180 m² (Rdc)
4. 2 340 m² (R+1)
5. 265 m² (Rdc)
6. 270 m² (Rdc)
7. 870m² (Rdc)

TOTAL SHON : 6 540 m²

soit un potentiel de 40 à 60 logements*

Caractéristiques:

Situé à l'extérieur du tissu dense du village, cette ferme se déploie le long de la rue du Manoir (RD 100). Cette situation est intéressante en termes d'accès et de proximités :

L'ensemble est à la fois proche du château, du centre bourg et du futur lotissement, ce qui rend des liens possibles tout en garantissant à la ferme une certaine indépendance.

Le bâti s'organise autour de deux cours :

La première est un rectangle régulier, encadré de plusieurs bâtiments imposants, dont la maison de maître largement ouverte sur la cour.

La seconde est davantage une cour arrière, ou de «service», au sol végétalisé, qui articule un ensemble de constructions à caractère fonctionnel. Ce bâti plus humble que celui de la première cour, marque cependant la place du Manoir et détient une position stratégique de repère à l'entrée nord du village.

Enfin, la présence de parcelles conséquentes adjacentes au bâti à cour, constitue un intérêt majeur pour la reconversion d'un tel patrimoine. Cela pourrait notamment permettre de résoudre les questions de stationnement sans affecter la qualité des cours.

Affectations actuelles :

Cet ensemble bâti, autrefois entièrement consacré à l'exploitation agricole, est pour partie désaffecté. Seule la maison de maître a conservé sa fonction d'habitat. Une partie des hangars situés dans la cour de service, est utilisée pour le stockage de meubles. Ce choix de réaffectation, quand bien même l'activité s'avérerait pérenne, ne permet cependant pas d'assurer l'entretien ni la préservation du bâti.

Réaffectations possibles :

Au regard de la surface du bâti « potentiellement confronté à la désaffectation », la capacité en terme de logements de cette seule ferme est trois fois supérieure à celle du lotissement projeté au sud du village... soit 50 logements, ce qui représente l'équivalent de la population actuelle de Raray.

Il semble donc essentiel d'envisager d'autres pistes de reconversion que le logement seul pour cette ferme, en même temps qu'un phasage très étalé dans le temps pour éviter une déstabilisation des équilibres villageois. Des programmes mixtes alliant l'habitat à des activités telles qu'artisanat, commerces, équipements publics ou de service, paraissent adaptés aux enjeux soulevés par cette entité bâtie.



Sur la place du Manoir, les volumes de la cour arrière tiennent l'angle de la place et structurent l'intersection.



La cour arrière à caractère végétale



La maison de maître ouvrant sur une grande cour minérale.

Reconversion du bâti à cour ▶ Exemple d'une réhabilitation mixte

L'espace de la cour s'intègre à l'espace public de la ville. Libérée de tout stationnement, ce vaste espace s'organise comme une place publique fédérant la nouvelle activité des lieux. Le mobilier urbain et les nouvelles plantations y côtoient «l'arbre» historique des lieux.



Vue sur la cour depuis la salle de danse



Ferme Municipale:
Bruyère sur Oise (95)
Architecte: Atelier Multiple
1 363 m² / 1,35 M€

Salle des fêtes, maison des associations, bibliothèque et salle de spectacle réinvestissent les lieux d'une ancienne ferme privée, propriété aujourd'hui de la municipalité.

«(...) Corps d'habitation, écuries, étables, granges, resserres et remises diverses constituent une épaisseur de bâti unitaire, dont les alignements réguliers déterminent une vaste cour aux proportions voisines du carré (48 m de profondeur sur 40 de largeur).

«(...) Ce vaste ensemble qui forme enclos se situe au centre de gravité de l'agglomération et s'ouvre sur la rue principale. Consciente du potentiel remarquable de ce lieu en déshérence et qui, faute d'intention, risquait de connaître un sort funeste, la municipalité s'est mise en devoir de considérer son avenir du point de vue de l'intérêt collectif.(...)»

Jean-François Cabestan - AMC n°161, mai 2006



Cour intérieure de la ferme



La ferme Dupont à Bruyères au début du XXème s.

ACTIONS
DE QUALIFICATION



Actions de qualification ► Localisation des actions

Actions de qualification à engager dans le hameau de La Borde



Légende Éléments à requalifier

-  Secteur dans lequel les plantations doivent être mises en cohérence avec le cadre rural
-  Vue remarquable dans l'axe de composition à mettre en valeur
-  Clôture végétale à améliorer
-  Limites du golf à traiter en espace de transition
-  Séquence d'entrée de bourg à améliorer en travaillant sur les limites du golf
-  Espace de convivialité potentielle
-  Espace public à réaménager, rues à qualifier
-  Boisement à aménager

Actions de qualification à engager dans le village de Raray



Actions de qualification ► Mettre en valeur l'axe de composition du château et qualifier les limites du golf

L'aménagement du golf dans sa partie ouest, en limite du Bois du Haut-Montel a dévalorisé la vue axiale qui existait depuis la route de Brasseuse vers le château.

Le château apparaît aujourd'hui en arrière plan des aménagements du golf et l'effet théâtral induit par l'axe de composition se perçoit à peine.

Par ailleurs, la route constitue l'interface entre le golf et l'espace agricole sans aucune transition :

- d'un côté, une clôture grillagée derrière laquelle le golf se révèle par des plantations clairsemées d'arbres horticoles sans lien avec le boisement proche,
- de l'autre, la plaine dénudée qui caractérise le territoire de Raray aujourd'hui.

Le traitement paysager des limites du golf et la mise en valeur de la perception de l'axe de composition du château depuis la route de Brasseuse, constituent deux enjeux à ressituer dans le contexte de la valorisation du golf lui-même et de l'arrivée vers le village.

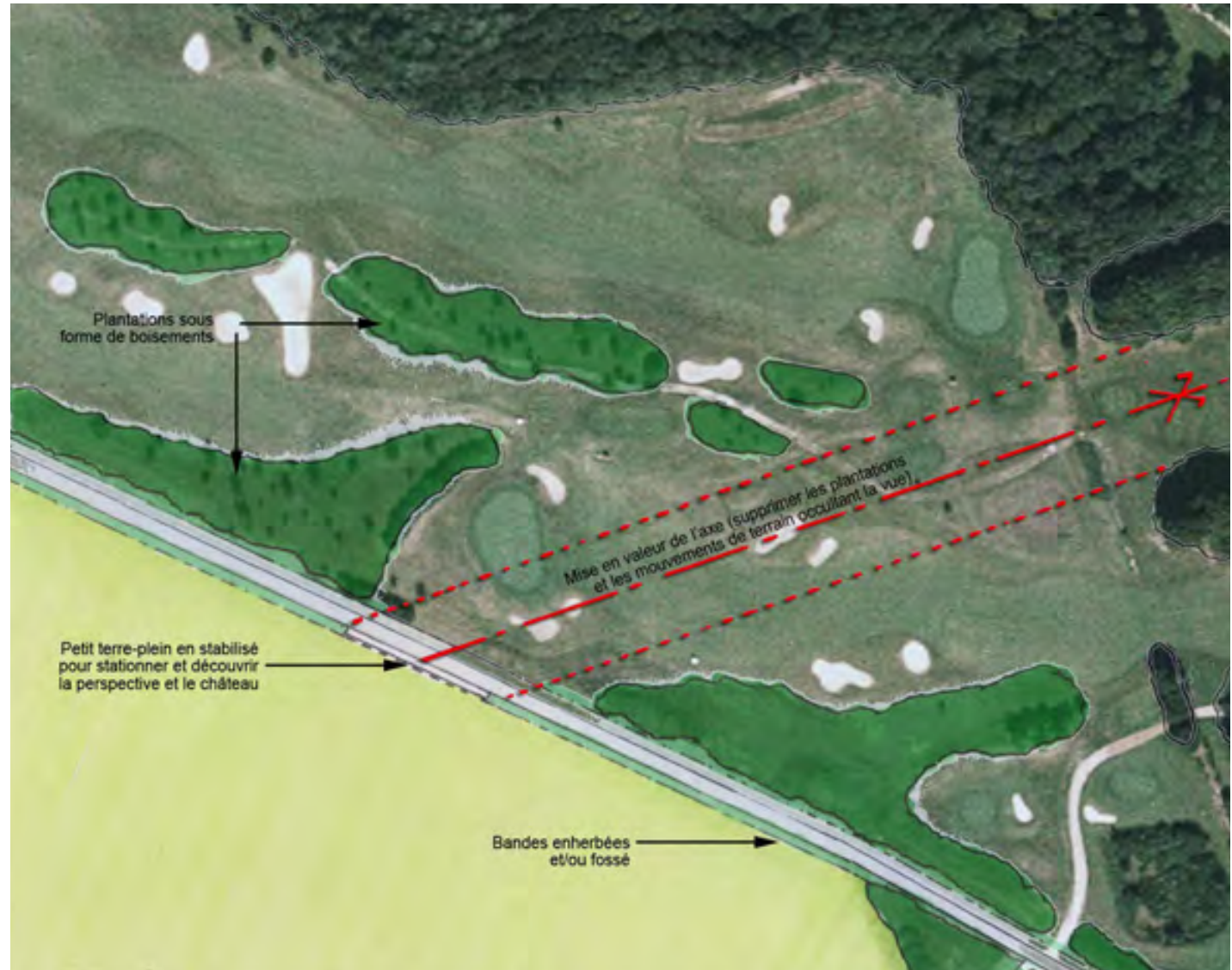
Propositions d'actions et recommandations

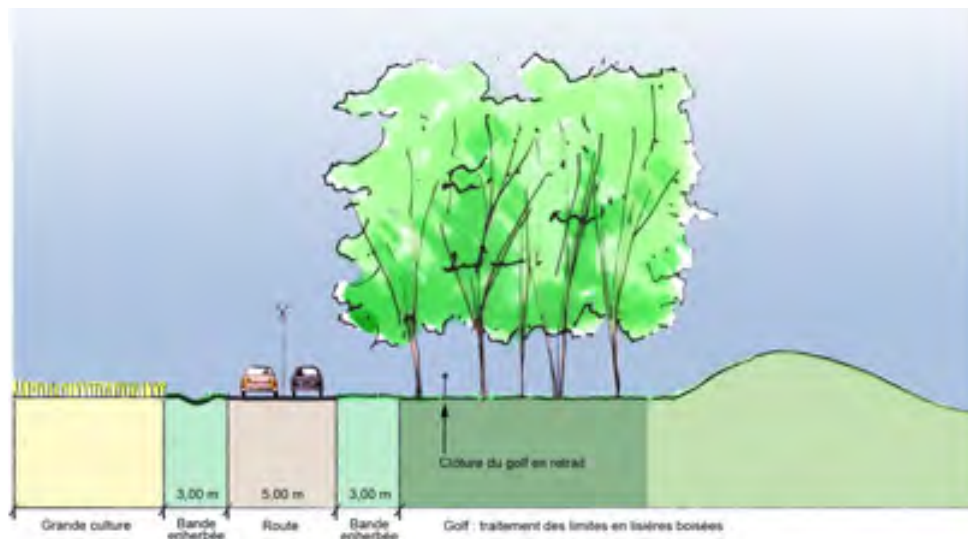
Mise en valeur de l'axe de composition

- dégager visuellement (le plus possible) l'axe de composition (supprimer certaines plantations, retravailler les buttes, recréer un cadre végétal par des bosquets de part et d'autre...),
- aménager un petit terre-plein le long de la route face à l'axe pour inviter les automobilistes à s'arrêter pour contempler la vue,

Requalification des limites du golf

- traiter les limites du golf comme une façade (et non comme un arrière),
- reprendre les typologies végétales spécifiques de Raray : arbres, isolé, bosquets et boisements,
- éviter les mouvements de terrain (buttes, talus) à proximité des limites du golf,
- intégrer la clôture dans les boisements de limite, pour atténuer sa présence.





Ci-contre : proposition de traitement de la limite du golf au niveau de la route de Brasseuse intégrant la mise en place de bandes enherbées de part et d'autre de la route.

Exemple du golf d'Apremont
Photos 1 et 2 : le traitement des limites du golf est réalisé à l'aide d'une fine frange boisée et d'un espace enherbé de plusieurs mètres. La clôture se fond dans la végétation.

Photos 3 et 4 : les plantations, bien qu'elles ne soient pas exclusivement constituées d'arbres indigènes, sont organisées en bosquets ou petits boisements conformément aux typologies végétales préexistantes.

3



1



2



4

Actions de qualification ► Rétablir une cohérence végétale à l'échelle du territoire

Au sein du territoire communal, certaines typologies ou essences végétales trop étrangères au contexte, introduisent des dissonances dans le paysage : c'est par exemple le cas de la plantation de conifères en bande, créée dans le cadre des mesures compensatoires du défrichement. C'est aussi le cas de certaines plantations en lisière du golf...

Rendre plus cohérente la présence végétale à l'échelle du grand paysage constitue un enjeu pour Raray. Ce travail pourra aussi participer à la diversification végétale et écologique de ses paysages de plaine.

Propositions d'actions et recommandations

Elaboration du PLU :

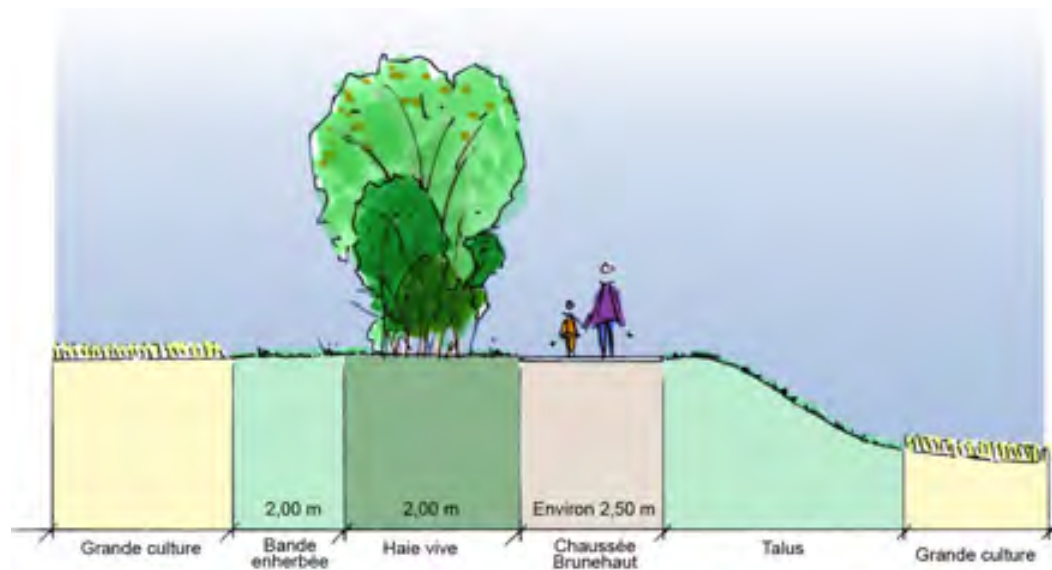
- Inscrire au PADD la préservation d'une identité végétale rurale.
- Proposer une palette végétale dans le cadre du règlement du PLU.

Projet d'aménagement :

Certains de ces projets peuvent être à l'initiative de la commune. D'autres nécessitent la sensibilisation de propriétaires foncier, d'agriculteurs ou bien d'exploitants (dans le cas du golf).

- Traiter les limites du golf avec des formations boisées en bosquets ou en bandes, en utilisant de préférence des feuillus locaux.
- Marquer les carrefours de plaine important avec des arbres isolés,
- Planter un bosquet entre Raray et La Borde pour créer un écran visuel qui atténue l'impact des hangars à pomme de terre.
- Planter des haies vives de façon séquentielle le long de la Chaussée Brunehaut pour favoriser la diversité écologique et participer à l'aménagement d'une promenade d'une échelle intercommunale.





Ci-dessus : proposition de plantation d'une haie le long de la Chaussée Brunehaut et mise en place d'une bande enherbée.

Typologies végétales présentes dans la commune :

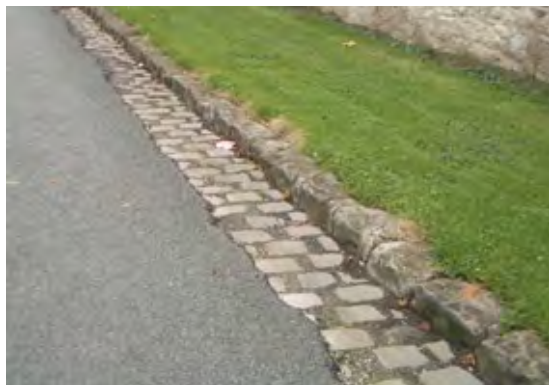
Photo 1 : boisement localisé à l'Est du village constituant une masse avec une lisière assurant la transition avec la grande culture.

Photo 2 : Jeune boisement planté dans le golf.

Photo 3 : Alignement à l'entrée de La Borde. D'une façon générale, les alignements ont eu tendance à disparaître sur la commune. De nouvelles plantations sont projetées dans le cadre de l'aménagement des traversées du bourg et du hameau.

Photo 4 : Seuls deux arbres isolés sont présents sur la plaine. En planter des nouveaux paraît intéressant, notamment pour constituer des repères dans la plaine (croisement de chemins, axe du château...)





A Raray le traitement de l'espace public est remarquable par sa qualité et par sa cohérence.

Il nous semble intéressant à l'échelle du village et du hameau, comme à l'échelle du grand paysage, de considérer l'existant comme une « syntaxe », c'est à dire une sorte de catalogue de solutions, de matériaux, de végétaux qui permettent à la commune de répondre rapidement et pertinemment aux besoins qui pourraient s'exprimer en matière d'espace public, afin que de petits aménagements puissent être réalisés au fil du temps sans perdre la forte cohérence de l'ensemble.

Propositions d'actions et recommandations

Projets d'aménagement

Dans le cas d'un aménagement plus conséquent, la « syntaxe » des espaces du village pourrait constituer une sorte de cahier des charges imposé au concepteur.

Elaboration du PLU :

- Inscrire au PADD la volonté que tout nouveau projet d'aménagement de l'espace public s'inscrive en cohérence avec l'existant.



Le village ne bénéficie pas aujourd'hui d'une véritable place publique, l'étude a mis en évidence (en phase 2) les avatars d'une grande place de village aujourd'hui disparue.

La mutation de la ferme du centre, pourrait offrir la possibilité de constituer une vraie place centrale, à la fois proche du château et très bien reliée aux autres espaces ou équipements publics de Raray (square, église, mairie, cimetière).

Raray est aujourd'hui doté de beaux espace enazonnés. Mais le grand terrain de football mis aujourd'hui à disposition des habitants du village (et des villages environnants) risque de disparaître à l'occasion de la création du lotissement.

Il serait dommage de ne pas conserver un tel équipement de plein air à proximité de l'école du village.

Nous proposons deux solutions :

1/ Les parcelles 8 et 9 du lotissement sont aménagées en aire de jeu d'une superficie de 2 500 m² (environ la surface nécessaire pour un terrain de handball). Cette hypothèse est intéressante d'un point de vue paysager (cf p 43) ; Elle permet de préserver en partie les qualités paysagères de cette entrée du village.

2/ Une bande de terrain, située face à la zone NA, en lisière du golf, pourrait être aménagée à la fois en promenade, en aire de jeux (à proximité de l'école), en potagers, et participer à la rétention des eaux pluviales.

Aménagés, ces terrains constitueraient un espace de transition entre golf et village.

Elaboration du PLU :

- Inscrire au PADD le choix de doter le village d'espace publics de telle ou telle nature.
- Prévoir les emprises foncières nécessaires en créant des emplacements réservés (ER).
- Modifier si nécessaire le classement des secteurs concernés.



Actions de qualification ► Qualifier la rue principale de la Borde

La rue principale de la Borde dessert les habitations du hameau ainsi que les hangars localisés à proximité de la voie TGV. Dans la perspective de la desserte directe des hangars (et de la future ferme) depuis la route départementale, il serait souhaitable de requalifier la rue afin d'offrir un cadre plus accueillant aux habitants du hameau.

Propositions d'actions et recommandations

Elaboration du PLU :

- Inscrire au PADD la volonté d'améliorer le cadre de vie des habitants du hameau.

Projet d'aménagement :

Le projet s'inscrit dans une emprise publique d'environ 7,00 m de large qui pourrait être aménagée de la façon suivante :

- création d'une bande plantée le long du mur et des bâtiments de la ferme. Cet espace permettra aussi de recueillir et d'infiltrer les eaux de ruissellement,
- recalibrage de la chaussée à 3,00 m / 3,50 m de large et bordurage,
- aménagement d'une bande de 2,00 m de large en gazon renforcé à la fois perméable et utilisable pour le stationnement ponctuel.
- création d'une bande plantée de 0,50 à 0,80 m de large le long des clôtures des maisons.

Sensibilisation des habitants :

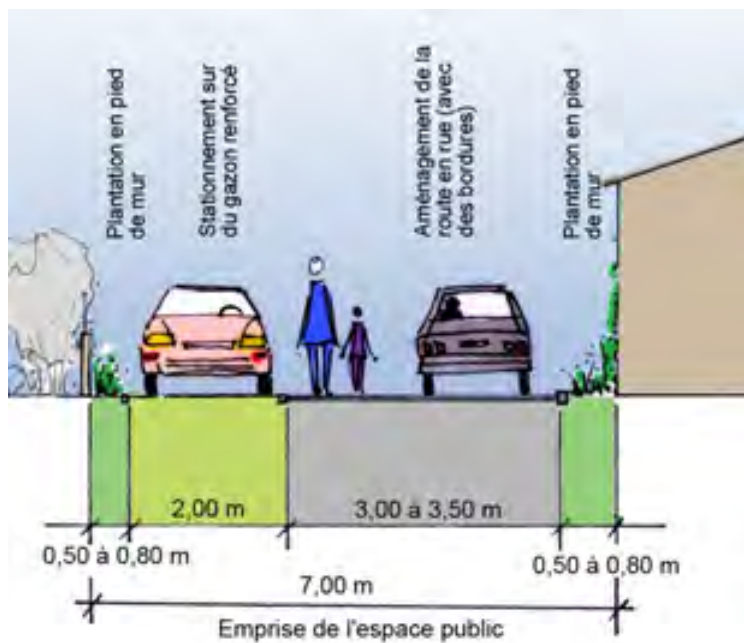
- lors de l'élaboration du projet consulter les habitants pour avoir leurs avis,
- lors de la réalisation du projet, associer les habitants pour qu'ils investissent l'espace public par la plantation et l'entretien de ces espaces.

Plan de localisation de la section à aménager de la rue principale de La Borde



1. La première partie de la rue est encadrée d'un côté par la ferme (mur d'enceinte ou bâtiment) et de l'autre par les murs de clôtures des maisons.
2. La deuxième partie de la rue est seulement bordée d'un côté (au nord) par les habitations.





Ci-contre : Proposition pour la qualification de la rue principale du hameau de La Borde avec la mise en place de bandes plantées en limite de l'espace public et d'une surface en gazon renforcé pour accueillir du stationnement ponctuel.

Photo 1 : appropriation de l'espace public par un habitant de La Borde.

Photo 2 : exemple de traitement de stationnement en gazon renforcé (Senlis)

Photos 3 et 4 : plantation de banquettes végétales en pied de mur dans des villages du Vexin (Epiail-Rhus et Arronville dans le Val d'Oise).



EXTENSIONS URBAINES



Les sites d'urbanisation potentielle envisagés dans le cadre de cette étude, sont représentatifs de l'ensemble des problématiques et des enjeux posés par les extensions urbaines à Raray.

Les sites liés à un développement de l'habitat (en rose)

Site 1 : L'actuelle zone NA du POS, située au Sud du village a une superficie d'environ 2,6 Ha et comporte 17 parcelles de tailles échelonnées entre 640 m² et 3 080 m². Sa desserte a été prévue par une nouvelle voie traversante depuis la rue du Manoir à la rue Nicolas de Lancy et par une sente piétonnière nord-sud

Site 2 : Ce terrain attenant au boisement de l'est du village est inclus dans la zone UD qui intègre le quartier pavillonnaire. D'une superficie de 6 500 m², le terrain permet la réalisation de 7 parcelles environ.

Site 3 : Ce petit terrain de 4 500 m², situé à l'entrée du village, offre la possibilité d'aménager 3 parcelles de 800 m² à 1200 m².

Les sites liés à l'implantation d'activités (en bleu)

Site 4 et 5 : Ces deux sites, dont l'un est situé à l'entrée sud-ouest (2 Ha environ) et l'autre à l'entrée nord-est (4 Ha environ, lisières comprises) sont tous deux attenants au terrain de golf et au château. Ils offrent également des possibilités d'accès depuis l'extérieur du village. Ces qualités en font des sites d'extension potentiels pour la structure hôtelière actuellement implantée dans le château.

Site 6 : Ce terrain de 2 Ha environ, situé sur des terres agricoles en bordure de la ligne TGV et de la RD 554, a été choisi pour l'implantation de nouveaux bâtiments dans le cadre du regroupement des exploitations agricoles de Raray à La Borde.



Légende

-  Site potentiellement urbanisable pour de l'habitat
-  Secteur potentiellement urbanisable pour de l'activité
-  Golf
-  Jardin
-  Boisement

Hameau de La Borde



Les objectifs proposés concernant les extensions urbaines sont structurés au travers de trois thématiques :

1. Le développement durable
2. L'insertion paysagère
3. L'insertion dans la trame bâtie du village

La première clef d'entrée pourra servir de trame dans le cadre de l'élaboration du futur PADD.

Les deux secondes clefs d'entrée plus directement issues de la réflexion en cours dans cette étude, pourront trouver une transcription dans le futur PLU de la commune au travers de la transcription réglementaire et/ou grâce à des zones de plan masse.

L'intervention d'un paysagiste dans la conception des lotissements est nécessaire quelle qu'en soit l'importance.

1. Objectifs en termes de développement durable

Favoriser la cohésion sociale du village

- Insérer les nouveaux habitants dans le tissu social villageois en proposant une offre de logements et/ou de terrains constructibles variée, qui favorise la mixité sociale (en termes d'âges, de revenus d'activités...).

- Favoriser les déplacements doux (piétonniers et cyclistes) notamment en créant des cheminements vers les polarités villageoises (terrains de jeu, mairie, square public...).

- Favoriser l'insertion des nouveaux habitants en constituant un quartier ouvert sur le village.

- Doter le nouveau quartier d'un espace public (placette, aire de jeu, sente piétonnière...) qui favorise son appropriation par l'ensemble des habitants du village.

Limiter l'incidence de la voiture :

- Créer des voiries de dimensions réduites pour limiter la vitesse (30 km/h).
- Obliger les propriétaires de grandes parcelles à garer leur véhicule à l'intérieur de leur terrain (ou accès direct au garage).
- Organiser le stationnement extérieur pour les petites parcelles.
- Prévoir des aires de stationnement visiteurs.

Limiter le rejet d'eaux pluviales au milieu naturel

- Favoriser les dispositifs de retenue et d'infiltration à la parcelle et en bordure de l'espace public (cf photos 1 et 2).
- Inciter à la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage et l'utilisation domestique (machines à laver, chasses d'eau...).

Favoriser le recours aux énergies renouvelables :

- Autoriser (dans les documents d'urbanisme) le recours à l'énergie solaire (panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques).
- Favoriser les apports énergétiques gratuits en veillant à une bonne orientation des habitations neuves (vent et soleil) et en ne limitant pas abusivement la dimension des baies en façades sud notamment lorsque l'incidence par rapport à la cohérence bâtie du village est nulle.

2. Objectifs en matière d'Insertion paysagère

- Proposer des modalités d'implantation pour le bâti qui ne déstructurent pas les silhouettes du village, notamment depuis ses voies d'accès. Cela peut signifier par exemple privilégier une implantation du bâti perpendiculaire aux voies d'accès.
- Préserver les vues et ouvertures significatives voire emblématiques vers le grand paysage ou vers les repères paysagers du village lui même. (maîtrise des implantations et des hauteurs des constructions nouvelles).
- Proposer pour les nouveaux quartiers une trame végétale cohérente avec celle du village et favorisant les transitions avec le territoire agricole.

3. Objectifs d'insertion dans la trame bâtie du village

- S'insérer dans la trame viaire du village, en créant des liaisons multiples, en évitant les voies sans issue, en proposant une hiérarchie de voies qui structure les nouveaux quartiers et en respectant la géométrie propre à la trame existante.
- Constituer non pas des "lots" mais un "quartier" avec des propositions de terrains différenciés en termes de surface, d'orientation, de limites... qui s'inscrivent en continuité de la trame parcellaire du village.
- Suggérer/imposer des modalités d'implantation pour le bâti en cohérence avec l'entité urbaine dans lequel il s'insère (alignement sur une ou plusieurs limites, transition avec l'espace public...).
- Suggérer/imposer des principes de volumétrie et de hauteur cohérentes avec le tissu environnant.



1
Aire de jeu inondable participant à la rétention et à l'infiltration des eaux pluviales d'un village.



2
Bassin de rétention (ou mare) intégré dans un lotissement.

Extensions urbaines ► Inscription dans la trame bâtie

Le projet d'aménagement* de la zone NA prévoit la structuration des parcelles autour d'une voie dont le tracé conforte le réseau de liaisons est-ouest du village (rue A. de La Bédoyère et rue de la Solette). Le projet prévoit deux sentes piétonnières allant vers le centre village et vers l'école.

Les arrières de parcelles et la limite sud du lotissement sont arborées. L'interdiction d'accès sur la rue de la Solette signifie clairement que le projet vient constituer la nouvelle limite sud du village.

Les parcelles sont de tailles variées. L'implantation prévue pour les habitations privilégie l'orientation au sud des façades.

Le projet comprenant le traitement de l'espace public a été conçu avec soin.

Néanmoins, au titre de l'étude urbaine, nous formulerons quelques réserves :

L'emplacement choisi pour le lotissement vient fermer un espace aujourd'hui ouvert qui constitue l'une des plus belles vues de découverte de Raray (cf page suivante).

L'espace public, conçu pour répondre au besoin formulé d'un lieu de rencontre, est très petit. Or le projet s'inscrit en lieu et place de deux espaces de convivialité actuels du village, qui sont le terrain de football et les jardins potagers (voir propositions p 33).

A contrario des conclusions de l'étude d'aménagement nous pensons que l'espace public (la rue) du lotissement pourrait avoir un caractère différent de celui des autres rues du village, et plutôt que des murs ou haies de 2,00 m de haut minimum, des clôtures moins élevées mais plus homogènes pourraient être imposées. La solution du muret (exposée p14) nous paraît intéressante car elle permet de donner un caractère plus ouvert à l'espace public. Le muret assure un continuum. La liberté de le doubler ou non d'une haie, permet une personnalisation des clôtures et laisse ainsi place à une certaine diversité.

*Etude d'aménagement réalisée par Jean Marc Gérard, paysagiste, suivie d'une Modification du POS en 2005.



Concernant le choix d'implantation et l'emprise déterminée pour le lotissement, qui va entraîner la disparition de l'une des perceptions les plus exceptionnelles du village (photo 1), nous proposons une variante (envisageable dans le cas d'un projet d'aménagement collectif, soit par le biais d'un aménageur soit sous la forme d'un regroupement de propriétaires) qui consisterait à ne pas lotir les parcelles 8 et 9, de façon à ne pas fermer totalement l'ouverture visuelle vers le village.

Cet espace (non concurrentiel avec le terrain de Rully affecté au club de football) pourrait devenir une aire de jeu pour les enfants du village.



Etat actuel : arrivée à Raray en venant de Brasseuse



Simulation de la même vue, une fois le lotissement réalisé et les végétaux en place.



Simulation de la même vue en laissant libres les parcelles 8 et 9.

Extensions urbaines ► Extension hôtelière du golf de Raray

Dans le cadre du projet d'extension du golf, la création d'une nouvelle structure hôtelière est envisagée en extension de l'activité actuelle du château qui comprend un restaurant et 15 chambres. Le programme comprendrait 100 à 150 chambres et un ensemble de salles de séminaire. Ce projet nécessite un emplacement privilégié, à proximité du château afin de regrouper les activités et de réduire les déplacements. C'est également l'occasion de restructurer l'organisation des infrastructures d'accueil du golf en les dissociant de celles de l'hôtellerie. L'objectif est de résoudre les conflits d'usage entre les deux activités tout en conservant, pour chacune, des relations privilégiées avec le château. La relation avec le village est souhaitée modérée, de manière à limiter les nuisances (en particulier automobiles) pour les habitants.

Après analyse, le site initialement pressenti, situé à l'entrée nord du village, paraît trop éloigné du château. En outre, l'impact paysager d'une construction de 6 000 m² à 8 000 m² à cet endroit serait important et nécessiterait un accompagnement paysager important.

Deux autres sites sont envisageables : situés à proximité du château et à la limite du golf, ils permettent des accès depuis l'extérieur du village. Dans les deux cas, la présence de murs d'enceinte existants réduirait l'impact visuel du projet et procurerait l'amorce d'une intégration paysagère.

Site 1 :

Le premier site, au sud du village, est constitué de plusieurs parcelles encadrant la ferme du château, classées dans le POS en zone UA donc urbanisable.

Site 2 :

Le second site, au nord du village, se situe dans les boisements du parc du château encadrant la perspective d'entrée. Cette zone est classée 1NAL* dans le POS et pourrait, en fonction du programme retenu, nécessiter ou non une modification des documents d'urbanisme.



- Emprise du golf
- Bâti accueillant de l'hôtellerie
- Bâti accueillant les locaux du golf
- Hypothèse initiale d'implantation d'un nouveau site hôtelier (abandonnée)
- Sites proposés
- Accès possible
- Murs d'enceinte associés aux terrains

* 1NAL: secteur urbanisable à court ou moyen terme, correspondant aux bâtiments qui abritent les activités du golf et pour lesquels des extensions sont autorisées.

Dans les propositions qui suivent (hypothèses A et B), le choix de l'un des deux sites (1 ou 2) pour le projet hôtelier supposera en contrepoint la protection (classement en EBC) du site non retenu. Ceci afin de préserver l'intégrité et le caractère exceptionnel du parc du château et du site de Raray dans son ensemble.



Hypothèse A ◀ Extension hôtelière du golf de Raray



Dans cette hypothèse, la structure hôtelière serait implantée entièrement dans la ferme du château, les infrastructures du golf seraient implantées au nord du château en sous-bois.

Cette hypothèse assure la mise en valeur et la sauvegarde de la ferme ainsi que le maintien de l'espace de la cour.

Elle suppose néanmoins une fusion de l'activité actuelle de la ferme (chambres d'hôtes) avec l'activité projetée.

L'accès et le stationnement pourraient être aménagés depuis la route de Brasseuse au travers de la parcelle située au sud de la ferme.

L'aménagement de quelques parcelles à construire permettrait de valoriser la création de cette voie d'accès.

Les équipements du golf nécessitent la construction de bâtiments neufs et parfaitement intégrés dans leur site. Leur accès pourrait continuer à se faire depuis la route de Villeneuve-sur-Verberie.

Propositions d'actions et recommandations

Elaboration du PLU :

- Classer le site 2 en EBC (Espace Boisé Classé).
- Redéfinir le dessin des EBCaux abords des différents projets.
- Classer les murs d'enceinte.
- Limiter la hauteur des constructions en rapport avec la hauteur du mur d'enceinte.

-  Bâti neuf ou ancien affecté au golf
-  Bâti neuf ou ancien affecté à la structure hôtelière
-  Site potentiel d'implantation d'une nouvelle structure hôtelière
-  Mur existant
-  Secteur hôtelier : boisement à conserver et dans lequel le bâti doit être traité en cohérence avec l'environnement boisé
-  Installations du golf : boisement à conserver et dans lequel le bâti doit être traité en cohérence avec l'environnement boisé
-  Espace boisé du Parc à préserver (classement en EBC)

Dans cette hypothèse, la structure hôtelière serait implantée partiellement dans la ferme du château et partiellement dans le terrain situé au sud entre la route de Brasseuse et la ferme.

Les infrastructures du golf seraient implantées au nord du château, en sous-bois.

Cette hypothèse permet la conservation de l'activité actuelle de la ferme (chambres d'hôtes) et préserve également la privacité de la partie habitation/jardin d'agrément. Elle permet de pérenniser voire de valoriser le bâti agricole.

Les bâtiments de la ferme orientés vers le parc (actuellement affectés à la logistique du golf) pourraient être réhabilités en salles de conférence.

L'hôtellerie prendrait place dans des constructions neuves incluse dans le mur d'enceinte du parc.

L'inconvénient d'une telle solution tient à la complexité du dispositif bâti et à son manque de cohérence formelle.

Propositions d'actions et recommandations

Elaboration du PLU :

- Classer le site 2 en EBC (Espace Boisé Classé).
- Redéfinir le dessin des EBCaux abords des différents projets.
- Classer les murs d'enceinte.
- Limiter la hauteur des constructions en rapport avec la hauteur du mur d'enceinte.

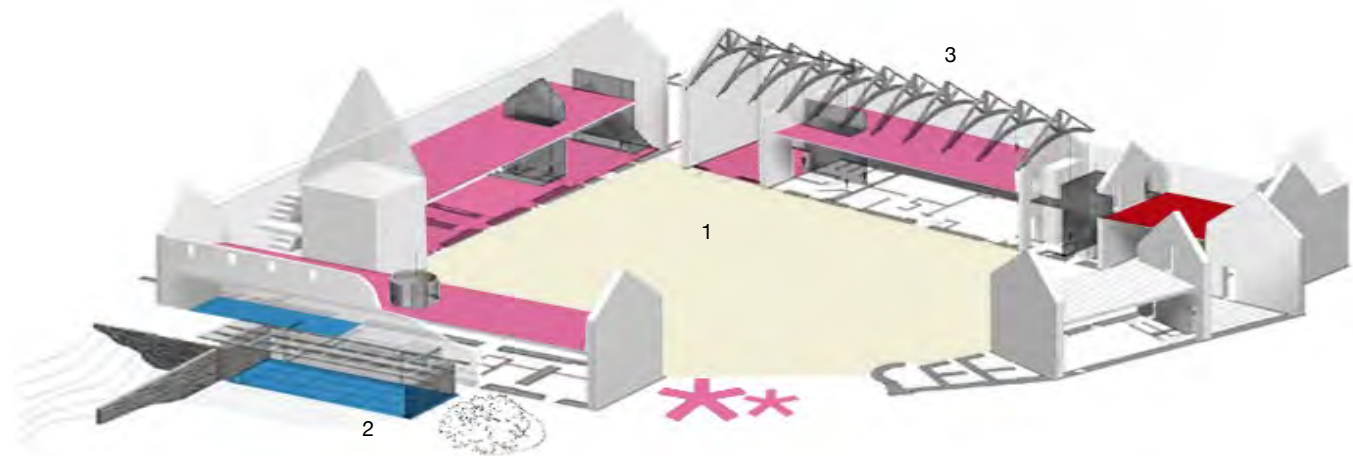
-  Bâti neuf ou ancien affecté au golf
-  Bâti neuf ou ancien affecté à la structure hôtelière
-  Site potentiel d'implantation d'une nouvelle structure hôtelière
-  Mur existant
-  Secteur hôtelier : boisement à conserver et dans lequel le bâti doit être traité en cohérence avec l'environnement boisé
-  Installations du golf : boisement à conserver et dans lequel le bâti doit être traité en cohérence avec l'environnement boisé
-  Espace boisé du Parc à préserver (classement en EBC)



Exemple de réalisation comparable :
Le Centre Culturel du Tourp - Manoir du Tourp
à Omonville la Rogue (50)

Architectes : Patrick Mauger, Laurence Hamelin
- Paysagiste : Thierry Jourdeuil
2 300 m² / 5,9 M€

A la pointe du Cotentin, le Conservatoire du Littoral a acquis la ferme manoir du Tourp datant du XVII^{ème} siècle. Laissé à disposition des communes de la Hague, il a été décidé de tirer parti de cet ensemble architectural, inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, pour organiser la fréquentation touristique de la région et valoriser le patrimoine naturel et ethnologique.

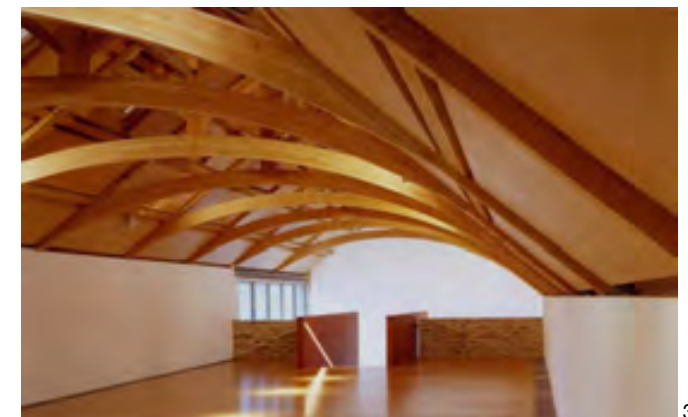


1. Autour de la cour, cœur de la "Maison de la Hague", s'articulent les salles d'expositions permanentes et temporaires, le centre de recherche culturel et scientifique, le centre d'hébergement.

2. Sur l'extérieur, ouvrant sur la mer, une serre contemporaine abrite le restaurant diffusant l'image de la région, terre de patrimoine et espace de modernité.

3. Espace d'expositions temporaires

- cour: sol minéral - espace de distribution
- locaux administratifs / techniques
- locaux administratifs / techniques
- curiosités (chapelle/four à pain)
- salles d'exposition
- centre de documentation
- espaces de restauration



Cette seconde hypothèse consiste à inverser l'organisation en conservant et développant les installations du golf au sud et en implantant l'hôtellerie dans le boisement situé au nord de l'axe de composition. Cette solution présente l'avantage d'une organisation très fonctionnelle et sans doute moins coûteuse que l'hypothèse 1, puisque les infrastructures du golf restent partiellement dans les mêmes murs avec un coût de réhabilitation moins élevé que pour de l'hôtellerie.

Autre avantage : un accès unique depuis la route de Villeneuve par l'axe de composition du château, valorisante pour tous les utilisateurs.

Elle nécessite cependant un soin extrême pour assurer l'insertion d'un bâti de taille non négligeable (6 000 m² à 8 000 m²) dans un contexte où il est souhaitable d'éviter toute confrontation visuelle avec le château.

Cela implique un travail sur les hauteurs et prospects du bâti mais aussi un travail de paysagement des lisières qui nous semble particulièrement important, avec deux impératifs :

- constituer des lisières larges et denses, en tenant compte de la transparence des boisements pendant les mois d'hiver.
- aménager un accès au terrain très discret depuis l'entrée principale du château en veillant à ne pas créer de béance dans la masse végétale de la lisière et de co-visibilité avec le château.

Propositions d'actions et recommandations

Elaboration du PLU :

- Préciser la constructibilité de la zone (actuellement classée 1NAL).
- Annexer une orientation particulière au PADD.
- Classer les lisières en Espace Boisé Classé
- Classer les murs d'enceinte.
- Limiter la hauteur des constructions par rapport à celle des arbres.
- Limiter l'emprise au sol des constructions
- Inscrire les cônes de vue à préserver.
- Classer le site 1 en EBC et envisager son aménagement paysager.



Hypothèse B ◀ Extension hôtelière du golf de Raray



«Transparence» des boisements en hiver et fragilité de la vue vers le château

-  Bâti neuf ou ancien affecté au golf
-  Bâti neuf affecté à la structure hôtelière
-  Site potentiel d'implantation d'une nouvelle structure hôtelière
-  Mur existant
-  Boisement à conserver et dans lequel le bâti doit être traité en cohérence avec l'environnement boisé
-  Lisière boisée à traiter avec attention
-  Espace boisé du Parc à préserver (classement en EBC)

Pour apprécier l'impact en plan du projet : Insertion sur le site 2 du plan de la ferme de l'est de Raray d'une SHON d'environ 6500 m2 (sur 2 niveaux).

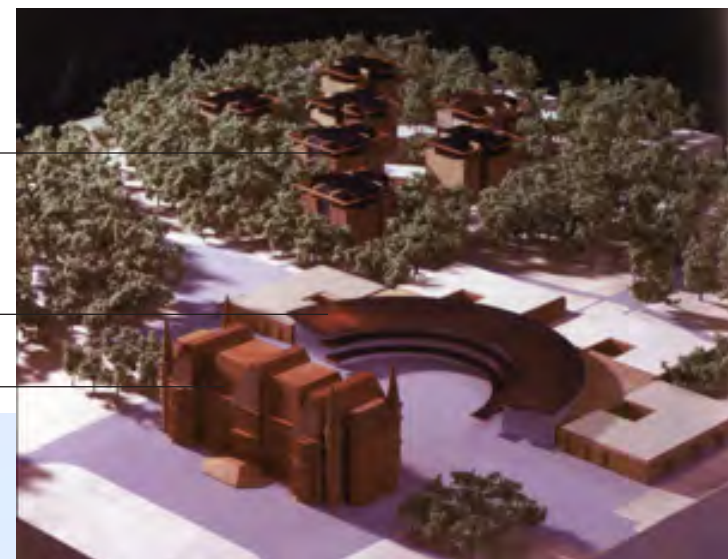
► Extension hôtelière du golf de Raray - hypothèse B

Exemple de réalisation comparable :
Centre de conférences et structure hôtelière
Cap Gemini / Ernst & Young
Domaine des Fontaines - Gouvieux (60)
Architectes : Valode et Pistre

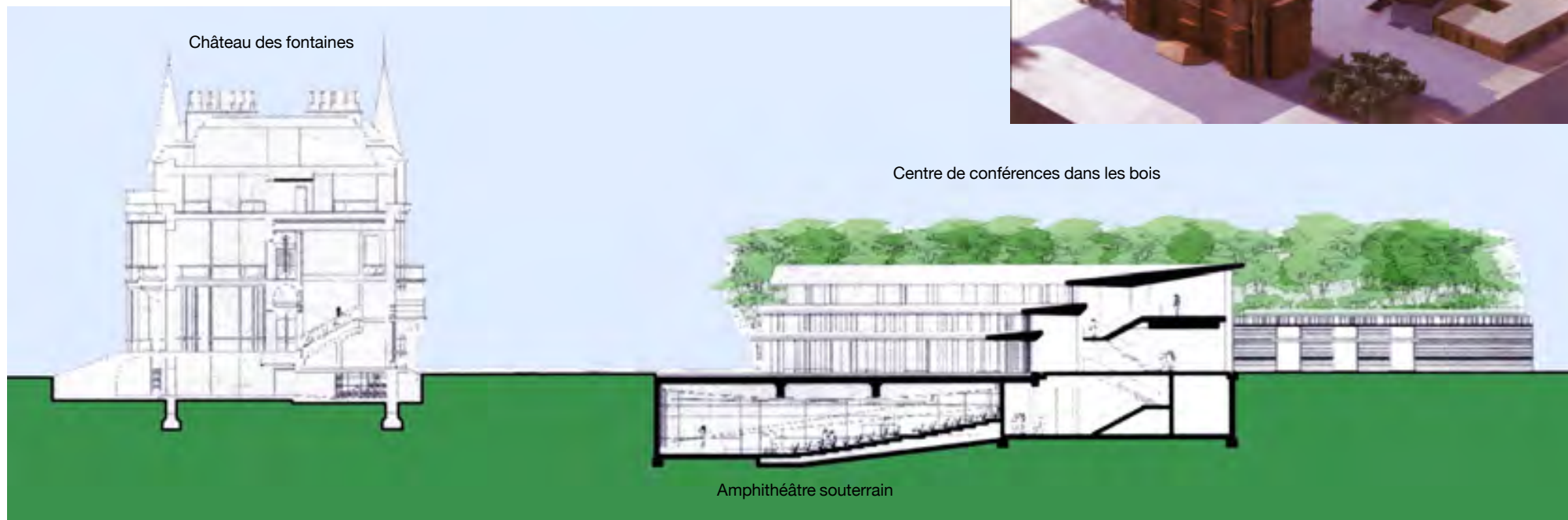
Structure hôtelière
intégrée dans les bois
(constructions en bois)

Centre de conférences

Château des fontaines



Château des fontaines



Centre de conférences dans les bois

Amphithéâtre souterrain

Exemple de réalisation comparable :
Centre de conférences pour Usinor-Sacilor
St Germain en Laye (78)
Architecte : Dominique Perrault

L'extension se situe sous le plan circulaire vitré,
entourant le château de Saint-Léger.



État existant

1. Paysage de La Borde depuis Raray : l'impact visuel des hangars agricoles récents prédomine sur le reste du hameau.

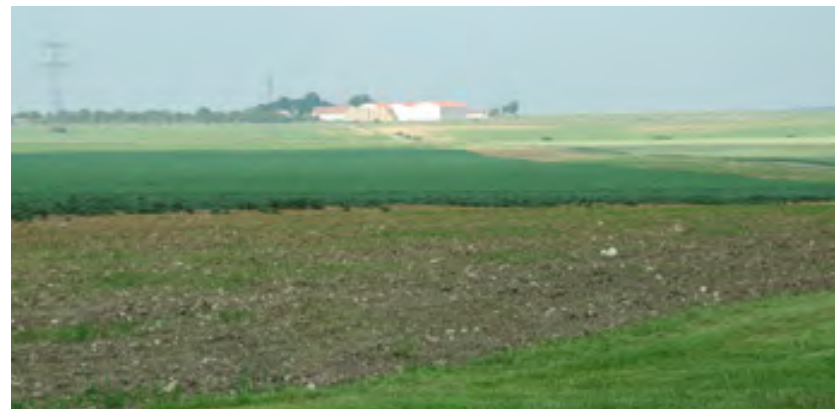
2. Les entrepôts s'apparentent davantage à des bâtiments logistiques qu'au bâti agricole traditionnel. A l'arrière des constructions, une aire libre permet le stockage en extérieur des containers vides. Les eaux de toiture sont recueillies dans une bassin étanche pour la sécurité incendie.

3. Les containers de stockage des pommes de terre, entreposés à l'arrière des bâtiments d'exploitation, forment un écran qui réduit l'impact visuel des hangars.

4. La rue principale de La Borde, ancien tracé du chemin de Raray à La Borde, est aujourd'hui une impasse. Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole, implantés le long de la voie ferrée vont constituer un écran acoustique pour le hameau.

Dans le cadre de la délocalisation et du regroupement des exploitations agricoles de Raray, un projet d'extension est envisagé sur un vaste terrain contigu à la voie ferrée en vis à vis et dans la continuité des hangars à pommes de terre.

L'organisation du bâti, des accès, des zones de circulation et de stockage, doit être pensée au travers d'un plan masse général en cohérence avec la structure urbaine du hameau et dans le respect des zones d'habitat et des circulations riveraines. Ce projet va modifier profondément la configuration du hameau en terme d'impact paysager comme en termes d'usage.



Propositions d'actions et recommandations

Projet d'aménagement :

- Aménager une masse boisée (remise) entre le hangar à pommes de terre et l'espace agricole de manière à réduire l'impact visuel et sonore des installations.
- Planifier sur le long terme au travers d'un plan masse évolutif, les extensions à venir.
- Aménager une entrée / sortie poids lourds depuis la RD 554.
- Organiser le bâti autour de cours distributives, de manière à créer une transition entre les échelles bâties.
- Prévoir une zone tampon / de transition entre l'exploitation et les habitations.

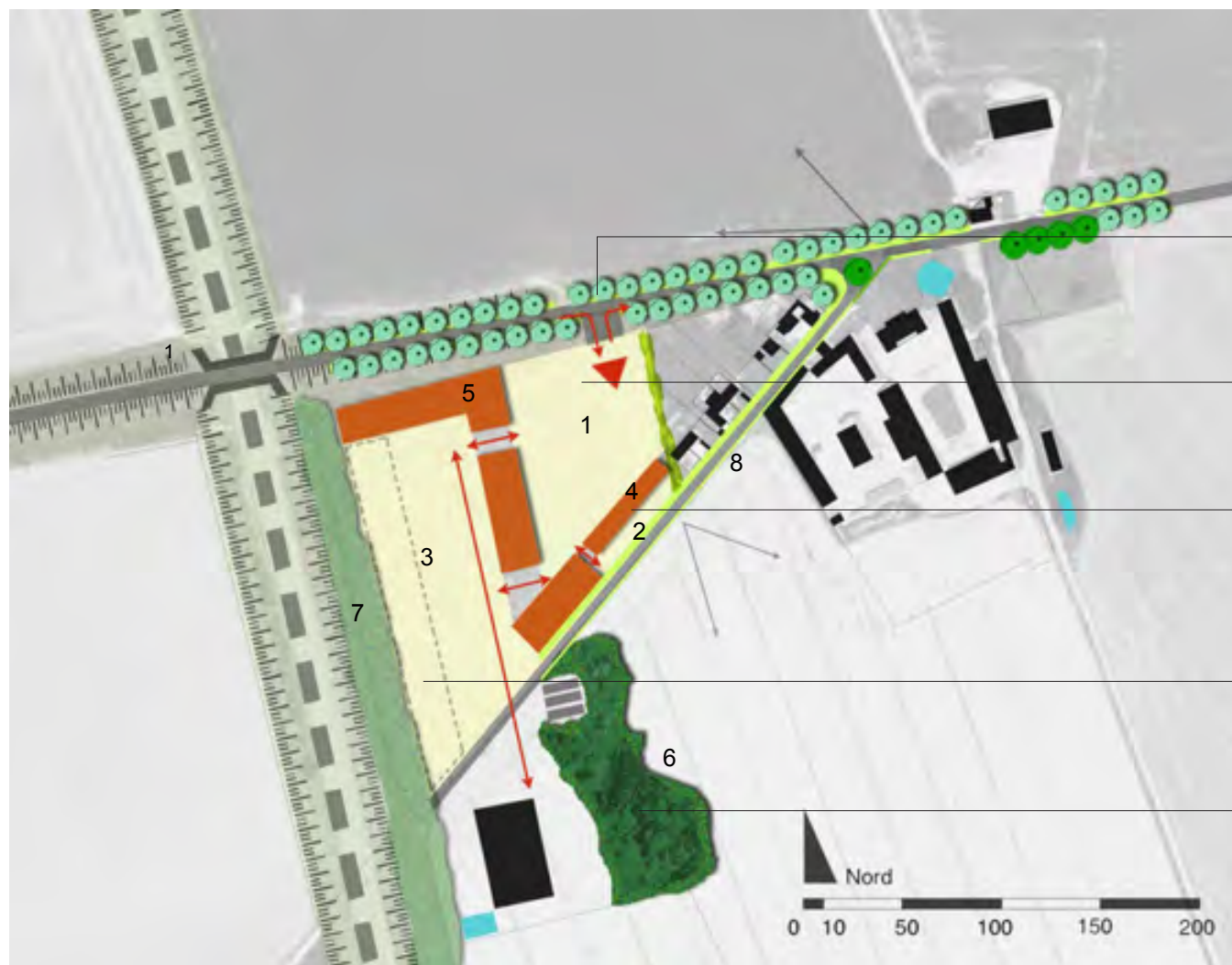
Elaboration du PLU :

- Inscrire au PADD la volonté d'améliorer le cadre de vie des habitants du hameau.
- Classer en Espace Boisé Classé les franges d'espaces plantés d'intégration de la ligne TGV.

Sensibilisation des exploitants :

- Sensibiliser les propriétaires / exploitants sur la nécessité de faire appel à un architecte / paysagiste pour l'implantation d'un tel projet.
- Sensibiliser les exploitants sur les moyens de réduction des nuisances liées à l'activité des bâtiments d'exploitation et aux déplacements des engins lourds (bruits, vibrations et poussière...)

Principes des aménagements proposés



1. Cour principale
2. Cour d'accueil
3. Cour de stockage
4. Bâtiments administratifs et logement du gardien
5. Bâtiments agricoles
6. Remise boisée
7. Plantations du talus (Espace Boisé Classé)
8. Aménagement rue (cf. détail p.38-39)

L'accès de l'exploitation, délocalisé à l'extérieur du village, est aménagé depuis la RD 554, favorisant le transit des poids lourds et réduisant l'encombrement de la rue principale du hameau.

Le bâti s'organise autour d'un système de cours aux usages différenciés, permettant l'accès, le stationnement, la circulation, le déchargement et le stockage.

L'implantation des fonctions d'accueil / administration et logement dans le prolongement des habitations et le long de la rue principale du hameau réalise une transition entre les deux échelles (celle des habitations et celle des nouveaux bâtiments d'exploitation) et participe à la requalification de la rue.

Une zone de stockage est réservée en fond de parcelle, en limite de voie ferrée, contre le talus et dans le prolongement de celle existante à l'arrière des hangars à pommes de terre.

La plantation d'un petit boisement (remise) constitue un écran acoustique supplémentaire entre le hameau et la voie ferrée. Ce boisement permet également de limiter l'impact visuel et sonore de l'activité agricole, et d'intégrer les citernes et les clôtures. Il dessine la limite de l'exploitation.

► Développement du pôle agricole de La Borde



La «Grange des Champs» à Brasseuse (60)

L'exemple de la «Grange des Champs» sur la commune de Brasseuse est remarquable pour son intégration paysagère et la cohérence de son échelle face au «grand paysage» caractérisé par la grande culture et la tranchée de l'autoroute.

Le jeu des volumes échelonnés sur la pente, crée un rythme qui allège l'imposante masse bâtie. D'autre part, la conservation de l'ancien mur d'enceinte tel un soubassement, assure l'unité de l'ensemble en même temps qu'il opère un lien entre les constructions récentes et les constructions plus anciennes. Encadrant la totalité de la ferme, il assure une lecture claire de ses limites et une transition franche avec les champs cultivés.

Au delà de sa justesse d'implantation et de composition, la conception architecturale d'un bâtiment agricole concerne également son adaptation aux usages, sa volumétrie, le choix des matériaux constructifs... qui sont des éléments pour lesquels la participation d'un architecte peut s'avérer utile...

Exploitation agricole contemporaine
Noyal-sur-Vilaine (35)



TABLEAU DE SYNTHÈSES DES PROPOSITIONS



► Tableau de synthèses des propositions

PRESERVATION ET VALORISATION	Thème	1. PLU	Acteurs	2. Projet d'aménagement	Acteurs	3. Action pédagogique	Acteurs
	Les clôtures (limites entre espace privé et public)						
		> Réglementer le traitement des limites au travers d'un plan directeur des clôtures (à annexer au règlement du PLU) définissant le caractère des clôtures rue par rue. > Réglementer la constitution des clôtures (matériaux, hauteurs, couleurs...) dans le règlement. > Les murs anciens localisés dans les tissus bâti doivent faire l'objet d'une inscription pour les protéger. Le règlement devra veiller à ne pas les figer totalement (permettre leur percement, modification...). > L'implantation des boîtiers, coffrets et éléments de domotique dans les murs peut faire l'objet d'un règlement afin de rendre cohérent leur condition d'insertion, et réduire leur impact visuel. > Une liste de végétaux peut-être imposée ou suggérée en étant annexée au règlement du PLU.	Commune, DDE, DIREN, PNR, ABF, urbaniste, paysagiste, habitants.		Commune, PNR, propriétaires fonciers.	> Un travail de sensibilisation peut être fait auprès des habitants en utilisant l'étude urbaine à des fins pédagogiques. L'objectif étant de leur faire comprendre qu'ils contribuent à la mise en valeur du village.	Commune, PNR, associations, habitants, pépiniéristes
	Volumétrie et mode d'implantation du bâti						
		> Imposer des implantations à l'alignement pour les parcelles situées dans le noyau ancien (front bâti continu). > En cas de recul, par rapport à l'alignement, imposer des implantations en appui sur au moins une limite séparative, y compris pour les annexes. > De façon générale, imposer que l'implantation du bâti soit parallèles soit perpendiculaires à la rue. > Imposer des toitures à simples pans sans croupes. > Eviter ou limiter les percements en pignons côté rue.	Commune, DDE, DIREN, PNR, ABF, urbaniste, habitants.			> Un travail de sensibilisation peut être fait auprès des habitants en utilisant l'étude urbaine ainsi que les fiches (en cours d'élaboration par le CAUE et le PNR)	Commune, PNR, CAUE, habitants,
QUALIFICATION		> Inscrire les objectifs de protection de ces typologies bâties par la préservation de leur intégrité, de leur caractère et de leur composition architecturale, au PADD. > Prévoir des "Orientations d'aménagement" afin de préciser par entité et éventuellement par bâtiment les éléments spécifiques à préserver ainsi que les programmes de reconversion envisageables. > Rechercher un classement assurant leur protection et permettant leur reconversion (activités, habitat...). > Rechercher les éléments réglementaires permettant leur reconversion dans le respect de leurs caractères : . Limiter strictement les entrées charretières. . Limiter le nombre de percements des murs pleins. . Limiter les transformations volumétriques. . Rechercher des solutions collectives pour le stationnement des véhicules, en dehors des cours.	Commune, DDE, DIREN, PNR, ABF, urbaniste, habitants.	> Envisager l'aménagement d'un espace public (ou d'usage public) dans le cadre de la reconversion de la ferme du centre bourg. > Envisager la reconversion de la ferme du château vers un programme en relation avec l'extension du golf et/ou l'implantation d'une nouvelle structure hôtelière. > Dans le cadre de la reconversion de bâti à court, programmer une offre de logements localisés pouvant accueillir l'apport d'une population nouvelle liée à l'extension de la structure hôtelière. > En cas de projets orientés principalement vers du logement, envisager pour l'une des anciennes fermes une reconversion partielle en équipement public communal ou intercommunal (en lien avec l'augmentation de la population).		> Sensibiliser les propriétaires sur la nécessité de faire appel à des architectes pour la transformation des fermes à court.	Commune, PNR, propriétaires fonciers.
	Thème	1. PLU	Acteurs	2. Projet d'aménagement	Acteurs	3. Action pédagogique	Acteurs
	Mettre en valeur l'axe de composition du château et qualifier les limites du golf						
				> Mettre en valeur l'axe de composition du château. - dégager la perception de l'axe (remodeler les plantations, retravailler les buttes...). - aménager un petit terre-plein le long de la route pour permettre aux automobilistes de s'arrêter pour contempler la vue. > Qualifier les limites et espaces plantés du golf - entretenir les limites du golf comme une façade, - reprendre les typologies végétales existant : arbre, isolé, bosquets et boisements, - éviter les mouvements de terrain à proximité des limites du golf, - intégrer la clôture dans les boisements constituant les limites.	Propriétaires et gestionnaires du golf, commune, PNR.		Commune, PNR, DIREN, DDAF, propriétaires fonciers. Associations : Réseau Forêt de France Nature Environnement, WWF France, Pro Silva France...
	Mettre en cohérence le végétal avec son cadre paysager						
		> Inscrire au PADD la préservation du cadre rural et le rétablissement d'une cohérence végétale à l'échelle du territoire. > proposer une palette végétale dans le cadre du règlement du PLU.	Commune, DDE, DIREN, PNR, ABF, urbaniste, habitants.	> Propositions de plantations et d'améliorations : - traiter les limites et les plantations du golf sous forme de boisements et bosquets, - planter quelques arbres isolés dans la plaine pour marquer des carrefours, - planter un bosquet entre Raray et La Borne pour éviter la confrontation brutale avec les nouveaux hangars, - planter des haies vives de façon interrompues le long de la chaussée Brunehaut pour favoriser la biodiversité.	Propriétaires fonciers, commune, PNR.	> Sensibiliser les propriétaires d'arbres remarquables sur la nécessité de les faire entretenir régulièrement par des élagueurs professionnels.	Propriétaires du château, commune, PNR, Etat, Europe.

QUALIFICATION	Établir une "syntaxe" de l'espace public du village					
	> Inscrire au PADD, la volonté d'exploiter le vocabulaire spécifique au village pour tout nouveau projet.	Commune, DDE, DIREN, PNR, ABF, urbaniste, habitants.	> dans les projets d'aménagement puiser dans le vocabulaire local des parterres enherbés, dans l'usage du grès comme matériaux de sol (caniveaux, bordures, pavements...).	Commune, PNR, paysagiste.	> Encourager l'usage des matériaux ou végétaux appartenant au vocabulaire identitaire de Raray : gazon, gravier calcaire, bordures en grès, ... en diffusant l'étude urbaine.	Commune, PNR, associations, habitants, pépiniéristes
	Étendre et diversifier l'espace public de Raray					
	> Inscrire au PADD le choix de doter le village d'espaces publics spécifiques (espace de jeu, place publique...).	> Prévoir les emprises foncières nécessaires en créant des emplacements réservés (ER). > Modifier si nécessaire le classement des secteurs concernés.	> La mutation de la ferme du centre, offre la possibilité de constituer une "place de village" et d'enrichir le réseau d'espaces publics du village. Les possibilités de programmation du bâti sont à étudier en corrélation avec le projet de place (à l'exemple de la ferme de Bruyères Sur Oise). Deux hypothèses sont proposées : > Aménager les parcelles 8 et 9 du lotissement en aire de jeu. La superficie de 1 500 m2 correspond environ à la surface nécessaire pour installer un terrain de handball. > Aménager une bande de terrain, située face à la zone NA, en lisière du golf, avec des fonctions multiples : promenade, aire de jeux (à proximité de l'école), potagers, espace de rétention des eaux pluviales....			
EXTENSIONS URBAINES	Qualifier la rue principale de La Borde					
	> Inscrire au PADD, la volonté d'améliorer le cadre de vie des habitants du hameau.		Qualifier la rue pour offrir aux habitants un cadre plus accueillant (plantations, aménagement du stationnement, bordurage, recueil et infiltration des eaux pluviales).		> Consulter les habitants lors de l'élaboration du projet, > Associer les habitants lors de la réalisation du projet.	
	Thème	1. PLU	Acteurs	2. Projet d'aménagement	Acteurs	3. Action pédagogique
	Inscription dans la trame bâtie					
EXTENSIONS URBAINES			> aménager la rue du lotissement différemment des autres rues du village : - imposer des clôtures moins élevées mais plus homogènes de type muret ce qui permet de donner un caractère plus ouvert à l'espace public, - donner des possibilités de personnalisation et de diversification des clôtures par le végétal.	Commune, habitants, architecte, paysagiste.	> Un travail de sensibilisation sur les clôtures peut être fait auprès des habitants en utilisant l'étude urbaine ainsi que les fiches (en cours d'élaboration par le CAUE et le PNR)	Commune, PNR, CAUE, associations, habitants...
	Extension hôtelière du golf de Raray					
	> Classer en Espace Boisé Classé les boisements ou lisières à préserver. > Classer les murs d'enceinte. > Limiter la hauteur des constructions en rapport avec la hauteur du mur d'enceinte. > Rendre l'emprise (accueillement classée 1NAL) constructible pour ce type de programme. > Annexer une orientation particulière au PADD. > Classer en Espace Boisé Classé les lisières > Limiter la hauteur des constructions en rapport à celle des arbres. > Limiter l'emprise au sol des constructions > Inscrire les cônes de vue à préserver.	Commune, DDE, DIREN, PNR, ABF, urbaniste, habitants.	> Hypothèse A : - construire des bâtiments neufs pour l'hôtellerie dans l'enceinte du Parc, avec un accès depuis la route de Brasseuses (Site 1). - aménager l'accès et le stationnement du complexe hôtelier depuis la route de Brasseuse (au travers du site 1). - aménager des parcelles constructibles le long de cette voie d'accès. - construire des bâtiments neufs pour les équipements de golf et aménager l'accès et le stationnement depuis la route de Villeneuve-sur-Verberie (site 2). > Hypothèse A' : > Hypothèse B : - intégrer les bâtiments du programme hôtelier dans le boisement (site 2) en constituant des lisières larges et denses (tenir compte de la transparence des boisements pendant l'hiver). - aménager un accès discret depuis l'entrée principale du château en évitant toute co-visibilité avec le château. - Réhabiliter partiellement la ferme du château de façon à rassembler en un seul lieu les infrastructures du golf.	Exploitants, commune, PNR, architecte, paysagiste.		
	Développement du pôle agricole de La Borde					
	> Inscrire au PADD la volonté d'améliorer le cadre de vie des habitants du hameau. > Classer les franges d'espaces plantés pour l'intégration de la ligne TGV en en Espace Boisé Classé.	Commune, DDE, DIREN, PNR, ABF, urbaniste, habitants.	> Aménager une masse boisée (remise) entre le hangar à pommes de terre et l'espace agricole de manière à réduire l'impact visuel et sonore des installations. > Planifier sur le long terme au travers d'un plan masse évolutif, les extensions à venir. > Aménager une entrée / sortie poids lourds depuis la RD554. > Organiser le bâti autour de cours distributives, de manière à créer une transition entre les échelles bâties. > Prévoir une zone tampon / de transition entre l'exploitation et les habitations.	Exploitants, commune, PNR, architecte, paysagiste.	> Sensibiliser les propriétaires / exploitants sur la nécessité de faire appel à un architecte / paysagiste pour l'implantation d'un tel projet. > Sensibiliser les exploitants sur les moyens de réduction des nuisances liées à l'activité des bâtiments d'exploitation et aux déplacements des engins lourds (bruits, vibrations et poussière...).	Commune, PNR, CAUE, associations, habitants...