



PLAN LOCAL D'URBANISME

16U15

Rendu exécutoire le



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

**AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES
CONSULTÉES ET RÉPONSES APPORTÉES**

Date d'origine :
Septembre 2016

10

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)



PLAN LOCAL D'URBANISME

16U15

Rendu exécutoire le



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

**AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES
CONSULTÉES**

Date d'origine :
Septembre 2016

10a

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)



PRÉFET DE L'OISE

Direction départementale
des territoires

Beauvais, le 28 / 12 / 2012

Service de l'aménagement,
de l'urbanisme et de
l'énergie

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal le 23 juin 2012, lequel recueille de la part des services de l'Etat un **avis favorable avec réserves** pour une consommation de foncier peu en phase avec les objectifs de croissance prévus par les élus.

En préambule, je tiens à vous préciser les termes de la circulaire du 1er septembre 2009 relative au contrôle de légalité en matière d'urbanisme. En particulier, le texte indique les quatre politiques publiques auxquelles l'État attache une importance particulière à savoir :

- l'impératif de sécurité publique à travers la prise en compte de la problématique des risques naturels et technologiques,
- le respect des dispositions nationales de préservation et de protection de l'environnement, notamment de la biodiversité,
- la production de logements dans le respect du principe de mixité sociale,
- le principe de la gestion économe de l'espace.

C'est à l'aune de cette directive qu'est élaboré le présent avis de synthèse des services de l'Etat, l'ensemble des remarques et commentaires effectués par les différents services qui pourraient améliorer la compréhension ou la lecture du document mais dont la prise en compte ou non ne porte pas atteinte aux principales politiques publiques de l'Etat, étant joint en annexe.

La commune est sous l'influence de la région parisienne. Raray offre une image de petit village rural dont la partie urbaine est composée de grandes bâtisses anciennes ayant un intérêt architectural. Elle fait partie du parc naturel régional Oise Pays de France. La démographie connaît une stagnation depuis le début des années 1990. Aujourd'hui, la commune compte environ 150 habitants. Le classement en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) d'une partie du territoire rend compte de sa richesse écologique.

Au regard de ce diagnostic, la commune s'est fixé comme objectif d'atteindre environ 200 habitants à l'horizon 2025. Pour l'accueil de cette nouvelle population, 27 nouveaux logements sont nécessaires. Le rapport de présentation (page 65) précise que la réceptivité du tissu urbain est de 10 constructions. Il faut ajouter à cela 10 logements dans le cadre de la reconversion des corps de ferme. Les auteurs du PLU ont souhaité inscrire 2,9 ha en zone à urbaniser dont 0,9 ha ouvert immédiatement, le reste étant une réserve

Monsieur Jean-Marc DE LA BEDOYERE
Maire
5 et 7 rue Nicolas de Lancy
60 810 RARAY

foncière pour un développement à long terme. A travers la densité affichée, il apparaît que ces secteurs de développement totalisent une superficie trop importante au regard du principe général de gestion économe du foncier. La densité de 7 logements/ha est faible et devra être réévaluée en fonction de l'effort moyen du département, pour tenir compte notamment du besoin en logements du sud isarien, tout en conservant l'esprit rural du village.

Concernant la consommation d'espaces agricoles, il convient de noter que seule une petite parcelle agricole est impactée, le reste étant des fonds de parcelle et un terrain de sport.

Le projet de PLU est compatible avec la charte du parc naturel régional.

Les points, repris en annexe et qui méritent d'être complétés, pourront soit faire l'objet d'un dossier complémentaire à joindre au projet de PLU lors de l'enquête publique, soit être intégrés dans le document final avant approbation.

Je vous propose de soumettre à enquête publique le projet de PLU arrêté en vue de conduire à son approbation accompagné des avis émis par les personnes publiques associées et d'un dossier complémentaire expliquant les modalités de prise en compte du présent avis.

Enfin, j'attire votre attention sur la loi n°2011-12 du 5 janvier 2011, qui prévoit dans son article 20 que les PLU élaborés sous le régime de la loi SRU et ne répondant pas aux exigences de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II, devront être mis en révision avant le 1er janvier 2016.

Je vous invite, d'ores et déjà, à vous rapprocher des communes voisines de manière à engager une réflexion à l'échelle intercommunale, plus adaptée aux démarches d'aménagement du territoire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

Le directeur départemental adjoint

des Territoires

Thierry LATAPIE-BAYROO



PRÉFET DE L'OISE

L'annexe de l'avis de l'État Commune de Raray

- 1°) L'Agence Régionale de Santé (ARS) indique qu'aux articles 4 des zones UV, UH, 1AU et 2AU, le paragraphe sur l'assainissement autonome devra être complété en rajoutant que la surface minimale pour les habitations, réservée pour la réalisation de l'assainissement devra être de 250m².
- 2°) Le plan de zonage assainissement et la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome devront être jointes au dossier.
- 3°) L'avis du service de l'architecture et du patrimoine est joint au présent avis.
- 4°) La compatibilité avec le SDAGE et le SAGE de la Nonette mérite d'être explicitée. Notamment, la quantité d'eau potable nécessaire pour les besoins des futurs projets d'aménagement devra être appréciée en fonction de la ressource disponible.
- 5°) La gestion des eaux pluviales devra être précisée, notamment les dispositifs en place ou à venir. Ainsi, si des aménagements sont nécessaires, il serait dommage de ne pas profiter du PLU pour réserver les terrains concernés.
- 6°) Concernant la publicité extérieure, il convient de préciser que la commune de Raray, faisant partie du PNR Oise Pays de France, celle-ci est interdite sur tout le territoire communal.
- 7°) La prise en compte du patrimoine paysager et monumental dans les secteurs naturels Na, Ng, Ndg, et Np est insuffisante. Cette thématique devra être complétée et justifiée dans le rapport de présentation.
- 8°) Le rapport de présentation devra préciser qu'en l'absence d'incidence sur un site Natura 2000, l'évaluation des incidences Natura 2000 n'est pas nécessaire.
- 9°) Le tableau reprenant la superficie des différents secteurs naturels page 109 du rapport de présentation est erroné. Il n'y a pas de secteur Nfg au plan de zonage. De plus, le secteur Na n'apparaît pas.
- 10°) Le règlement et le rapport de présentation indiquent une emprise au sol différentes pour le secteur Na.
- 11°) La zone non aedificandi liée aux canalisations de gaz situées au nord de la commune et à la limite avec Villeneuve sur Verberie n'est pas reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Service
Territorial de
l'Architecture
et du Patrimoine
de l'Oise

Compiègne, le 28 novembre 2012

L'Architecte des Bâtiments de France
Adjoint au Chef du Service Territorial de l'Architecture et du
Patrimoine de l'Oise

à Monsieur le Maire de Raray
5 & 7 rue Nicolas de Lancy
60810 Raray

Affaire suivie par Joël Semblat
E-mail : sdap.oise@culture.fr
Poste 69-40
Nos Réf. :
N/REF LP/JS

Palais National
Pl. du Gal. De Gaulle
60200 COMPIEGNE
Tél : 03 44 38 69 40
Fax : 03 44 40 43 74

BORDEREAU D'ENVOI

Désignation des pièces	Nombre	Observations
COMMUNE DE RARAY ELABORATION DU P.L.U. Copie avis STAP consultation sur le projet arrêté le 23.06.2012 par le Conseil Municipal	1	Avis STAP adressé à la Direction Départementale des Territoires Transmis : <input type="checkbox"/> Pour attribution <input checked="" type="checkbox"/> Pour information <input type="checkbox"/> Pour suite à donner <input type="checkbox"/> Pour visa

Laurent PRADOUX
P.O. Joël SEMBLAT



AVIS DU SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE L'OISE

Compiègne, le 16/11/2012

Service
Territorial de
l'Architecture
et du Patrimoine

L'Architecte des
Bâtiments de France

Affaire suivie par Joël Semblat

Références **PLAN LOCAL D'URBANISME**

Arrêté le 23 JUIN 2012
AVIS DU STAP DE L'OISE

Palais National
du Général de Gaulle
200 COMPIEGNE

Tél : 03 44 38 69 40
Fax : 03 44 40 43 74

Madame Marie BANATRE
Responsable du SAUE
DDT
40 rue Jean Racine
BP 317
60021 Beauvais cedex

ADRESSE DU TERRAIN :

60810 RARAY

AVIS : FAVORABLE AVEC LES RESERVES SUIVANTES :

Le PLU de la commune de Raray constitue un document de gestion urbaine de qualité, dont les orientations du PADD traduisent la volonté d'améliorer le cadre de vie et de préserver le paysage de classement et d'inscription du village, commune située de surcroît dans le PNR Oise-Pays de France. Cependant, certains points réglementaires doivent être développés afin, d'une part, d'assurer un aménagement respectueux du cadre de vie et, d'autre part, de conserver la qualité architecturale, patrimoniale et paysagère de la commune.

L'esthétique du village devra être préservée suivant le bâti le plus représentatif de l'identité architecturale de la commune, les espaces naturels et forestiers de ce territoire seront conservés sans en réduire leur superficie, ni étendre les habitations. Une attention particulière devra être portée à l'extension du golf qui devra s'intégrer harmonieusement au cadre rural. Les perspectives et les vues sur les monuments historiques devront être préservées.

Règlement de PLU

Il convient d'intégrer et de prévoir dans le règlement notamment pour les Zones UV, UH, 1AU, 2AU, A et N, les éléments suivants :

Implantations des constructions : (articles UV 6, UV 7, UV 8, UH 6, UH 7, UH 8, 1AU 6, 1AU 7, 2AU 6, 2AU 7, A 6, A 7, N 6, N 7)

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...). Les seuils des constructions n'excéderont - 35 ou + 35 cm par rapport au terrain naturel.

On veillera à ce que l'implantation des constructions soit en adéquation avec la structure urbaine traditionnelle environnante.

Les plans rectangulaires ou en « L » sans avancée sur la rue seront privilégiés.

Hauteur maximale des constructions : (articles UV 10, UH 10, 1AU 10, A 10 et N 10) :

Il faudra limiter la hauteur des constructions, à RDC + combles et il conviendra d'éviter les constructions en R+ 1 et les constructions sur terrasse surélevée par rapport au terrain naturel.

Aspect extérieur (articles UV 11, UH 11, 1AU 11, A 11 et N 11) :

Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel les architectures étrangères à la région, du type " balcon savoyard ", " tour périgourdine ", " maison en bois " (autres que pans de bois à colombages), " habitation uniquement enduite " ou faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales.

Les habitations nouvelles devront retrouver, dans leur architecture, leur gabarit et leurs matériaux de constructions, des similitudes avec les immeubles anciens de la commune.

Outre le respect des couleurs du nuancier traditionnel de la commune, les menuiseries reprendront les caractéristiques d'origines de celles présentes sur les bâtiments anciens et typiques de la commune (généralement en bois à peindre à 6 carreaux avec petits bois picards). Elles seront nettement plus hautes que larges dans un rapport de 1,5 minimum. Il convient également d'indiquer que les menuiseries en PVC ou aluminium ou fibres de verre ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel.

Concernant l'isolation extérieure des constructions existantes, la finition devra reprendre les modénatures existantes ou courantes du village, ainsi que les matériaux (enduit, pierre ...).

On rappellera au règlement les généralités suivantes : le bâti ancien sera préservé et restauré avec les matériaux et mises en oeuvre d'origine, de manière à conserver ses caractéristiques authentiques et éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale.

Les ouvertures :

Les baies seront plus hautes que larges. Les portes d'entrée en retrait de la façade et les porches à colonnes en avancée ne sont pas autorisés.

Pour les portes de garage, il est utile de préciser qu'elles seront habillées de bois, sans imitation de panneaux ou relief et sans vitrage. Ces portes ne seront pas sectionnelles horizontalement. La porte de garage n'excédera pas 2,4 mètres de large pour une hauteur minimum de 2,15 m, sa hauteur sera alignée sur les linteaux des autres baies.

Concernant les façades commerciales, on veillera à éviter aussi qu'une vitrine ne chevauche deux immeubles contigus.

Concernant les enseignes sur façades, elles ne pourront pas se situer au-dessus de la façade ou de l'acrotère, ni occuper plus de 1/4 du linéaire de façade si elles ne sont pas intégrées à l'architecture. La hauteur maximale des lettrages sera de 30 cm. En façade principale une enseigne bandeau n'excédera pas 60 cm de haut. Les enseignes lumineuses sont interdites. Les pré enseignes et panneaux publicitaires sont également interdits.

Il convient de préciser que les baies seront équipées de volets bâtants pleins ou persiennés en bois peint.

Les volets roulants ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel. En effet, ceux-ci ne sont pas autorisés sur un type de bâtiment traditionnel et les architectures d'accompagnement de ce bâti. Cependant, dans certains cas des volets roulants métalliques traditionnels peints seront tolérés pour les devantures de commerces sensibles.

La toiture :

Les couvertures en petites tuiles plates feront l'objet d'une attention toute particulière. Elles seront préservées et restaurées. Seront interdites les couvertures en tôles de toutes natures (exemple bardage tôles) et celles en bardeaux bitumeux sauf pour les couvertures d'annexes et des constructions légères discrètes dans le paysage.

On précisera à l'article 11 que les vérandas seront majoritairement vitrées et pourront être en très faible pente et qu'en cas d'adjonctions de vérandas, celles-ci ne doivent pas être visibles de la rue ou des espaces publics. Pour les vérandas, les couvertures seront en tuiles, ardoises, zinc naturel patiné ou aspect zinc patiné ou vitrage clair.

Concernant les ouvertures de combles habitables : seules les lucarnes à la capucine sont autorisées pour l'éclairage des combles côté rue. En cas d'impossibilité de réalisation de lucarnes, un seul châssis de toit traditionnel avec vitrage en deux parties séparé par un meneau pourra être autorisé côté rue avec une taille maximum de 52 x 70 cm de haut.

Tout percement sera axé sur les baies ou trumeaux des étages inférieurs.

Sur les autres versants, les fenêtres de toit n'excéderont pas 78 x 98 cm et seront posés dans le sens de la hauteur, avec un meneau vertical.

Les couvertures en matériau naturel seront seules autorisées : tuiles plates en terre cuite de teinte brun-rouge (à l'exclusion des tuiles dites ardoisées) de petits moules, selon la qualité architecturale du bâtiment et la proximité des monuments et paysages protégés. Le nombre de tuiles demandées sera de 20 unités (aspect 60u/m²) ou tuile ancienne modèle 20 unités au m² à 80 unités au m² à la demande de l'ABF. Sont également acceptées les ardoises naturelles et ponctuellement pour des annexes ou vérandas du zinc patiné quartz pour des raisons techniques ou esthétiques de discrétion. Pour les couvertures des annexes en plus des matériaux ci-dessus les bardeaux bitumeux pourront

être acceptés ainsi que pour des constructions légères (aspect « tuiles » ou « ardoises »), type abri de jardin, niches...

Pour la réfection ou l'extension des bâtiments à usage agricole, les matériaux de couverture de type bacs acier ne sont pas autorisés mais seront en fibrociment de teinte sombre. Dans le cas de bâtiments agricoles existants ou à créer en centre-bourg ou très proches, des matériaux naturels (zinc patiné, tuiles, ardoises) seront exigés, selon l'environnement bâti et paysager.

Les garages, annexes, vérandas et abris de jardin :

Les garages accessibles directement depuis la voie publique, par une rampe donnant en dessous ou au-dessus de la rue, ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel. Pour les portes de garage il est utile de préciser qu'elles seront habillées de bois peintes (lames verticales), sans imitation de panneaux ou relief et sans vitrage. Ces portes ne seront pas sectionnelles horizontalement. La porte de garage n'excédera pas 2,4 mètres de large, sa hauteur sera alignée sur les linteaux des autres baies. Ces tailles pourront être augmentées dans le cas de porches, qui seront nettement plus haut que large, avec portes battantes en bois peint.

Pour les abris de jardin, ceux-ci seront exclusivement en bois.

Les locaux techniques ou installations techniques (exemple : local pompe de piscine, chaufferie...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche d'intégration prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Clôtures :

Il est souhaitable de préciser à cet article qu'outre l'interdiction des clôtures sur rue réalisées en plaques de béton, il faut également interdire les clôtures en poteaux béton y compris celles en PVC ou uniquement en maçonnerie enduite qui ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel. Contrairement à ce qui est écrit au règlement, les portails et les grilles ne pourront donc pas être réalisés en PVC fin.

Les murs de moellons ou PDT quand ils existent seront préservés et restaurés. Les autres clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales (les thuyas et les haies taillées au carré sont strictement interdits) protégées par un grillage simple torsion. Les treillis soudés ne sont pas autorisés. Les murs de clôtures seront doublés de haies vives composés d'essences locales.

Contrairement à ce qui est écrit au règlement, les murs de clôture traditionnels ne pourront être démolis sauf dans le cas de la création d'une ouverture permettant l'accès de véhicule au terrain qu'ils bordent ou d'un portillon permettant l'accès piétons.

Dispositions diverses :

Le règlement évoque le cas des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques).

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture avec les réserves suivantes : pour les matériaux et les systèmes novateurs utilisant l'énergie renouvelable comme source d'énergie (panneaux solaires ou autres) sont autorisés s'ils sont non visibles de la rue et intégrés à la toiture. Cependant on précisera que les panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol, en cas d'impossibilité ils pourront être intégrés à la toiture mais ils ne seront pas situés dans le 1/3 supérieur de la toiture. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de couverture dominant. Ils seront par ailleurs réglementés dans les zones protégées, et les zones à définir avec l'Architecte des Bâtiments de France. Ils ne sont pas autorisés dans les sites ou espaces protégés.

Concernant l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble :

On complétera l'article 11 du règlement avec le cas des antennes paraboliques et les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public seront traités de même et seront autorisés à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

Les éoliennes ne seront pas implantées à moins de 15 km des monuments historiques, des éléments patrimoniaux repérés à l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et des cônes de vues sur ces éléments du patrimoine ou des paysages.

Il convient d'indiquer dans le règlement qu'en cas de mise en place d'éoliennes individuelles (micro-éoliennes), celles-ci ne devront pas dépasser 12 mètres de haut et ne devront pas être visibles depuis les espaces publics et ne seront pas autorisées dans les sites et les espaces protégés, ni dans les cônes de vue à préserver.

Il faudra veiller aussi à ce que les plaques de numéros de rue et les boîtes aux lettres soient, tout comme les coffrets concessionnaires (électricité, gaz, Télécom), obligatoirement insérés dans un muret technique en maçonnerie à parement pierre ou avec porte en bois cachant les coffrets, ou dans le soubassement du bâtiment à l'alignement au même nu que la façade.

Stationnement des véhicules (articles UV 12, UH 12, 1AU 12, A 12 et N 12)

Il convient d'ajouter qu'il est recommandé de mutualiser les parkings. Ce regroupement vise à éviter l'éparpillement du stationnement sur les parcelles au profit d'une seule unité de parking en cœur de l'îlot ou en bande de parcelle en parcelle. Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager. Il sera privilégié le regroupement des plantations de type bosquet avec un nombre impair de plants (3 à 7 maximum). La taille des arbres sera au minimum de 3 mètres de haut. Le nombre d'arbres est de 1 pour 3 places de stationnement.

Espaces libres et plantations (articles UH 13, 1AU 13, A 13 et N 13)

Il est obligatoire de planter 1 arbre minimum par 100 m² de terrain.

Éléments à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :

Au regard de la sensibilité patrimoniale et paysagère de la commune, le projet de PLU prend en compte dans une annexe les « éléments du patrimoine inventoriés » en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme qui stipule que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Il conviendrait de développer la pertinence d'intégrer dans les documents d'urbanisme, le petit patrimoine local, en veillant à leur protection comme éléments d'intérêt architectural. Une annexe et une carte graphique récapitulant les éléments du patrimoine déjà inventoriés pourrait utilement figurer dans les documents du PLU.

D'autres éléments du patrimoine à préserver peuvent être ajoutés aux éléments évoqués dans le document « étude urbaine de Raray » : grille en fer forgé au bout du chemin du Huleux, grille en fer forgé rue de Mouchy, belle façade à fronton au n° 15 rue Nicolas de Lancy, bel Hôtel particulier au n° 11 rue de la Bédoyère.

Trois vues emblématiques sont répertoriés sur la carte d'orientations générales d'aménagement du P.A.D.D. Il conviendra de préserver également les vues lointaines depuis l'est et l'ouest vers le château et le village ainsi que vers le paysage ouvert à l'est en direction du Manoir de Huleux.

Éléments à protéger par l'Architecte des Bâtiments de France au titre des servitudes d'utilité publique :

- Servitudes de protection des monuments historiques (loi du 31 décembre 1913) :

En ce qui concerne les servitudes de protection des monuments historiques, le service tient à souligner que l'aire de protection de 500 mètres de rayon ne doit pas avoir pour origine le centre du monument protégé, mais ses limites extérieures (ou limites de la parcelle si celle-ci est protégée).

Monument historique situé sur le territoire communal et dans le périmètre du PLU :

- Église : classement par arrêté du 28 novembre 1921
- Château - les quatre façades et les toitures - les murs et balustrades entourant la cour d'honneur et la porte rouge donnant sur la forêt : classement par décret du 25 novembre 1924 - Bâtiment longeant la place, le pigeonnier et le bâtiment (à droite de la cour de Brasseuse) de la ferme : inscription par arrêté du 22 août 1949
- Mur de clôture avec ses quatre tourelles y compris le mur pignon des anciennes écuries et son échauguette (à l'exception de la porte rouge déjà classée) (cad. A 101 à 106, 108, 110 à 112) : inscription par arrêté du 5 juin 1967
- Les deux plafonds peints du 17^e siècle du rez de chaussée et du premier étage (cad. A 246) : classement par arrêté du 3 octobre 1983
- Presbytère - portail monumental et mur qui lui est contigu (cad. A 169, 170) inscription par arrêté du 15 avril 1988

- Servitudes de protection des sites et monuments naturels (loi du 2 mai 1930)

- Vallée de la Nonette : site inscrit : 6 février 1970

L'Architecte des Bâtiments de France,
Adjoint au Chef du Service Territorial
de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise

Laurent PRADOUX



PÔLE DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES ET ENVIRONNEMENT
Direction-adjointe du logement,
de la politique de la ville et de l'habitat
Service aménagement et urbanisme

Affaire suivie par : Yves PAUL
Mèl : yves.paul@c60.fr
Tél. : 03.44.06.64.24
Fax : 03.44.06.60.02

Monsieur Jean-Marc DE LA BEDOYERE
Maire de RARAY

Mairie de RARAY
5 et 7, rue Nicolas de Lancy
60810 RARAY

Beauvais, le **27 DEC. 2012**

Monsieur le Maire,

Par un courrier reçu le 3 octobre 2012, vous avez bien voulu me consulter sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de RARAY qui a été arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 23 juin 2012.

Après une étude attentive de votre dossier, j'ai l'honneur de vous faire part des observations ci-dessous.

Aménagement numérique

La thématique « aménagement numérique » est peu développée dans votre PLU, tant en matière de diagnostic qu'en ce qui concerne le développement des usages numériques.

Je vous rappelle l'importance d'intégrer dorénavant ces éléments dans le cadre de la loi Grenelle II, qui constitue pour l'ensemble des acteurs l'opportunité de porter au débat et de prendre en compte la question des infrastructures et des réseaux de communications électroniques dans leurs Plans Locaux d'Urbanisme.

Dans ce cadre, je vous invite à vous rapprocher du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) récemment publié par le Département, notamment en matière d'introduction du très haut débit sur notre territoire dans les années à venir.

Par ailleurs, il nous paraît important de porter à votre connaissance l'article L49 du code des postes et des communications électroniques (CPCE) introduit par la loi relative à la lutte contre la fracture numérique du 18 décembre 2009, dite loi Pintat.

Cet article vise à faciliter les déploiements de réseaux de communications électroniques à très haut débit et à en réduire les coûts en offrant aux collectivités et aux opérateurs la possibilité de mettre à profit ces travaux pour installer leurs propres infrastructures destinées à recevoir des câbles de communications électroniques.

En outre, cette mutualisation des travaux effectués sur la voirie évitera des interventions successives et limitera la gêne aux usagers.

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

Je note que vous avez pris en compte le passage sur le territoire de votre commune du circuit équestre « Les forêts du Sud de l'Oise » inscrit au PDIPR par le Conseil Général le 8 novembre 1991 et rendu exécutoire le 12 novembre 1991.

Infrastructures routières

Je souhaite attirer votre attention sur les aménagements qui pourraient être réalisés sur le réseau départemental pour lesquels un avis du Conseil général devra être requis et une autorisation signée (convention ou permission de voirie).

En outre, je vous confirme qu'il n'existe aucun plan d'alignement sur votre commune.

Espaces naturels sensibles (ENS)

Le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels, boisés ou non afin de « préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels » (art.L142-1 du Code de l'urbanisme).

Je vous remercie d'avoir porté une attention particulière à l'Espace Naturel Sensible « Bois du Haut Montel / Bois Patin » (VMU46) se trouvant sur le territoire de votre commune.

Il serait toutefois bon de rappeler les spécificités et outils spécifiques à cet espace, comme cela est fait, pour la ZNIEFF page 18 du rapport de présentation et dans l'annexe 7a « cahier des informations jugées utiles ».

En effet, la prise en compte de ces caractéristiques est importante car si le périmètre ENS ne présente aucune contrainte réglementaire, ni juridique, il a vocation à faire reconnaître la valeur écologique et paysagère d'un site naturel et sensibiliser les porteurs de projet.

Le classement en ENS peut, en particulier, contribuer à la réalisation de l'objectif de « préservation de l'équilibre naturel des milieux à fortes sensibilités environnementales et paysagères » inscrit dans les orientations générales d'aménagement de votre PADD.

La fiche descriptive est jointe au présent courrier.

Je vous remercie de bien vouloir m'adresser, dès que vous l'aurez approuvé et rendu exécutoire, un exemplaire de ce plan local d'urbanisme (rapport de présentation, règlement, PADD et annexes sous format pdf + version papier du plan d'ensemble au 1/5000^e et du plan de découpage en zones du secteur aggloméré au 1/2000^e).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil général,
et par délégation,
le Directeur général adjoint des services,



Paul FRELAUT



VMU46

Bois du Haut Montel / Bois Patin



ID

Surface : 113**Altitude :****Entité paysagère :**

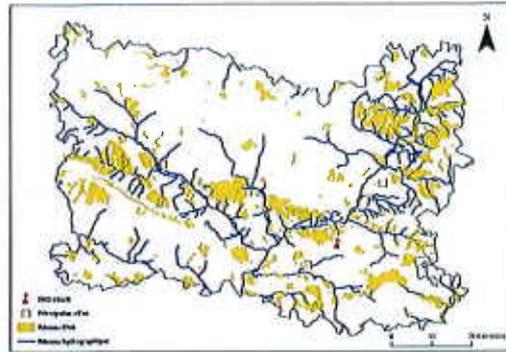
VALOIS MULTIEN.

Canton(s) concerné(s):

PONT-SAINTE-MAXENCE.

Commune(s) concernée(s) :

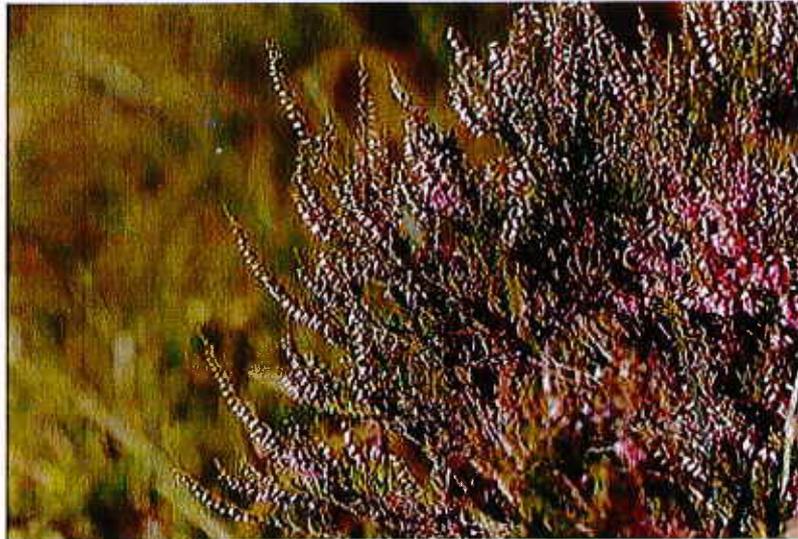
BRASSEUSE, RARAY, VILLENEUVE-SUR-VERBERIE.

**Inscription à Inventaire, statut de protection :**

Parc Naturel Régional Oise-Pays de France, Site Inscrit Oise 29,
ZNIEFF I n°220013834.

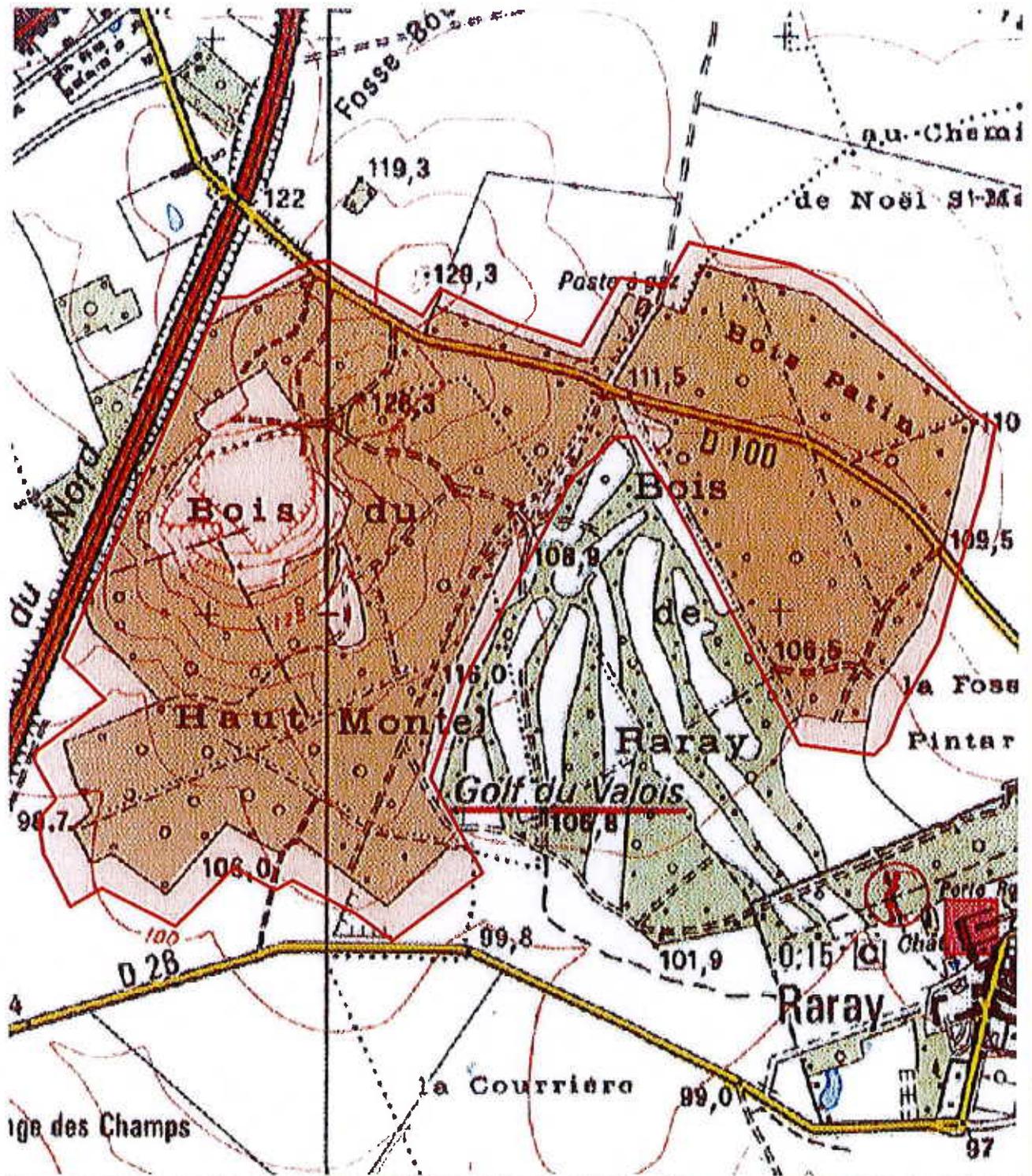
Valeur patrimoniale:

- Intérêt pour la Faune
- Intérêt pour la Flore
- Intérêt pour les Milieux naturels
- Intérêt pour le Paysage

Vocation proposée**Présentation de l'Espace Naturel Sensible (ENS)**

Le Bois du Haut Montel et de Raray s'étend en bordure de l'Autoroute A 1, à l'est de la Forêt d'Halatte, sur la bordure nord-occidentale du plateau du Valois.

La structure géologique comprend essentiellement les sables et grès auversiens de Beauchamp, qui forment ici une butte résiduelle qui s'individualise nettement dans le paysage tabulaire du plateau du Valois. Un peu de calcaire de Saint-Ouen (marinésien) subsiste sur une butte, générant des sols sablo-calcaires.



 Délimitation de l'ENS

0 200 400 m



Description et intérêt de l'Espace Naturel Sensible

DESCRIPTION ECOLOGIQUE

Composition

Milieux naturels dominants

Les chênaies-charmales adcloclines subatlantiques du Lonicero-Carpinien ; des chênaies acidophiles du Quercion robori-petraeae (Quercio-Betuletum) ; des landes sèches à Callunes (Erico cinereae-Callunetum vulgaris) ; des pelouses silicicoles ouvertes de l'Airion caryophylleo-praeecolis

Espèces végétales remarquables

la Saicalre pourpier (Lythrum portula), la Laïche des sables (Carex arenaria) ; la Mibora nalne (Mibora minima), la Laïche des lièvres (Carex ovalis), le Cynoglosse officinal (Cynoglossum officinale), la Jonquille (Narcissus pseudonarcissus), le Corynéphore (Corynephorus canescens)

Espèces animales remarquables

le Pic mar (Dendrocopos medius), dans les vieilles chênaies supra-centenales ; la Bondrée apivore (Pernis apivorus) ; le Gobemouche noir (Ficedula hypoleuca)

Organisation, fonctionnement et état de conservation

Agencement et connexion des milieux dans le site

Connexion avec l'extérieur, réseau de milieux similaires

Etat de conservation et fragilité du site

DESCRIPTION PAYSAGERE



DESCRIPTION SOCIALE

Usage et gestion de l'Espace Naturel Sensible

Principaux usages et activités sur le site

Principales activités aux alentours

Fréquentation

Réglementations diverses

Foncier

Présence de bâtiments

Gestion et valorisation actuelles

Dégradation et menaces

Historique et piste d'actions

Date d'intégration

Pistes d'actions

- Gestion ONF-IDF, favoriser le soutien des actions du PNR, favoriser les actions du syndicat de rivière
- Suivi écologique à définir entre différents acteurs possibles en fonction des objectifs
- Soutenir les actions de l'ONF, D'IDF et du PNR + soutien au syndicat de rivière
- Etudes sur la fonctionnalité et la restauration des réseaux de forêts humides (Aulnaies à Osmonde royale)

Etat d'avancement

Maître d'ouvrage choisi



Parc
naturel
régional
Oise - Pays de France

Orry-la-Ville, le 23 novembre 2012

Monsieur Jean-Marc de LA BEDOYERE
Maire
Mairie
5 - 7, rue Nicolas de Lancy
60810 RARAY

N. Réf. : JMG/ALB 2012-N° 01242
Objet : Avis sur le projet de PLU de Raray
Dossier suivi par Jean-Marc GIROUDEAU

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu m'adresser pour avis le projet de plan local d'urbanisme de votre commune, arrêté par décision du conseil municipal le 23 juin 2012, et je vous en remercie.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les observations du Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional Oise - Pays de France.

Le rapport de présentation identifie correctement les dispositions inscrites dans la charte du Parc naturel régional, notamment celles de son plan de référence, et dresse un bilan de l'étude urbaine menée, par la commune avec le concours du Parc.

D'une manière générale, il justifie les orientations du projet d'aménagement et de développement durable de la commune dans un souci de compatibilité avec la charte du Parc.

Cependant, le projet d'aménagement et de développement durable ne s'appuie d'aucune manière sur la charte du Parc pour énoncer les orientations d'aménagement de la commune.

D'autre part, le projet d'aménagement et de développement durable est porteur de certaines interrogations, notamment à la lecture des schémas présentant les orientations générales d'aménagement :

- la « tache urbaine » (en gris) s'étend largement au sud du village, ce qui ne correspond pas aux dispositions réglementaires inscrites sur le plan de zonage au 1/2000^e, sur lequel l'urbanisation est limitée aux constructions actuelles ;
- le « parc golfique » s'étire le long de la RD 26, au nord. Cette orientation se traduit sur les plans de zonage par un classement en secteur Ng (golf) en contradiction avec les dispositions du plan de référence de la charte du Parc (vocation agricole), même si la fiche communale dans la Charte (in document « cartographie : plan et notice », p.48) valide le projet d'extension des parcours golfs actuels. Aussi, je vous propose d'inscrire cette extension en zone N, compatible avec le plan de référence de la Charte ; une simple modification du PLU permettant un reclassement en secteur Ng, le moment venu ;
- les orientations générales d'aménagement concernant le village prévoit un « principe d'aménagement à confirmer » sur le terrain communal en sortie est du village, chemin de Huleux. Cette orientation est en contradiction avec les dispositions de la Charte opposable et avec les recommandations de l'étude urbaine (ne pas poursuivre le développement linéaire du village). Elle n'a donc pas de raison d'être, et il conviendrait de la supprimer.

Apremont
Asnières-sur-Oise
Aumont-en-Halatte
Ailly-Saint-Léonard
Barbery
Baron
Beaurepaire
Bellefontaine
Boran-sur-Oise
Borest
Brasseuse
Chamant
Chantilly
Châtenay-en-France
Chaumontel
Courteuil
Coye-la-Forêt
Creil
Epinay-Champlâtreux
Ermenonville
Fleurines
Fontaine-Chaalis
Fosses
Gouvieux
Jagny-sous-Bois
La Chapelle-en-Serval
Lamorlaye
Lassy
Le Plessis-Luzarches
Luzarches
Mareil-en-France
Mont-l'Evêque
Montagny-Sainte-Félicité
Montépilloy
Montlognon
Mortefontaine
Ognon
Orry-la-Ville
Plailly
Pont-Sainte-Maxence
Pontarmé
Pontpoint
Précy-sur-Oise
Raray
Rhuis
Roberval
Rully
Saint-Maximin
Senlis
Seugy
Survilliers
Thiers-sur-Thève
Verneuil-en-Halatte
Ver-sur-Launette
Viermes
Villeneuve-sur-Verberie
Villers-Saint-Frambourg

- des éléments du patrimoine bâti (autres que les murs) sont identifiés sur ce schéma des orientations générales d'aménagement concernant le village (« Bâti de qualité à conserver », « Bâti vernaculaire à préserver et à valoriser »). Cette orientation de protection des éléments du patrimoine bâti (hormis les murs) ne trouve pas de traduction réglementaire. Il conviendrait de les repérer sur le plan de zonage et de les protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, comme les murs. De même certaines recommandations de protection ou de plantation d'éléments végétaux proposées par l'étude urbaine (phase 4, p.30) ne sont pas suivies.
- enfin, les cônes de vue sur le château, mais également les perspectives depuis le château mériteraient de trouver une traduction réglementaire.

D'autre part, le plan de zonage au 1/2000° propose un secteur Na en application de l'article L.123-1-5-14° du code de l'urbanisme. La situation de ce secteur Na, conduira à un « mitage » de l'espace naturel boisé. L'implantation d'une éventuelle construction dans cette grande propriété gagnerait à se situer dans une meilleure relation avec le bâti du village, et suivant une disposition plus précise (pavé d'implantation, par exemple) qui rendrait sa localisation moins aléatoire.

Par ailleurs, la protection au titre de la loi paysage de la lisière boisée de cette grande propriété n'apparaît pas suffisante pour garantir le devenir des boisements du parc, y compris le long du chemin d'Huleux où, si quelques constructions peuvent être permises, l'aspect boisé doit être conservé (de même que le mur de clôture).

Cette remarque vaut également pour le parc du château, où l'aspect boisé doit être préservé mieux que cela n'apparaît sur le plan de zonage.

Enfin, concernant le règlement écrit, les dispositions retenues ne semblent pas de nature à préserver le caractère remarquable des grandes fermes du village, notamment l'intégrité des cours ; le renvoi réglementaire aux dispositions de la plaquette « Fermes remarquables du Parc naturel régional » (article UV6), non annexé au dossier de PLU, s'avérant sans effet.

Voilà les observations que je tenais à vous formuler.

Par conséquent, le Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional Oise – Pays de France émet un AVIS FAVORABLE sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Raray, sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Cordiant

Le Président,

Patrice Marchand

Patrice MARCHAND
Conseiller Général de l'Oise
Maire de Gouvieux

Beauvais, le 12 novembre 2012

Monsieur le Maire
Mairie de Raray
527 rue Nicolas de Lancy
60 810 RARAY

Suivi du dossier
Fabrice Couvreur - fabrice.couvreur@agri60.fr

N/Réf. JLP/CD/FC/CP/urba_12-11004

Objet

Plan Local d'Urbanisme de RARAY

Avis de la Chambre d'Agriculture au titre des articles R 123-17 et L123-9 du code de l'urbanisme

Monsieur le Maire,

L'examen avec les agriculteurs de la commune de votre projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté, arrivé dans nos services le 3 octobre dernier, nous amène à vous formuler les remarques suivantes :

SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION

✓ pages 52 à 54 - *Activité agricole*

Il est mentionné, dans ce chapitre, que « le bâti agricole déjà délaissé par l'agriculture est réaffecté à des fonctions marginales telles du stockage ... ».

→ Nous vous demandons de revoir la rédaction de ce paragraphe, dans la mesure où le stockage ne peut être considéré comme une fonction « marginale ». Cette observation avait d'ailleurs été relevée dans le courrier que nous vous avons adressé le 17 août 2011 (réf. : JLP/CD/FC/CP/urba_11-08025).

✓ pages 104 à 106 - *La zone à urbaniser*

Nous prenons note des surfaces délimitées en zones 1AUh et 2AUh à savoir respectivement 0,9ha et 1,6 ha.

Compte tenu du nombre de logements à créer pour atteindre vos objectifs (27 logements) et de la capacité actuelle de la zone urbaine (environ 7 disponibilités foncières), ces zones AU ont donc vocation à accueillir une vingtaine de logements, ce qui correspond à une densité d'environ 8 logements/hectare (11 logements/ha si on soustrait la zone soumise au cône de vue à préserver).

Nous estimons que ces densités sont quelque peu faibles mais modérons toutefois cette observation par le fait que les surfaces délimitées ne concernent qu'une parcelle agricole de très petite taille, enclavée entre le tissu urbain, l'équipement sportif et la voirie.

SUR LE PADD

Dans le chapitre relatif aux activités économiques (page 6), il est noté que « *l'activité agricole reste bien présente sur la commune avec 4 exploitations professionnelles en activité* ».

Le rapport de présentation fait mention de 3 sièges d'exploitation sur la commune.

→ Nous vous demandons la mise en cohérence de ces deux documents, comme précédemment évoqué dans notre courrier du 17 août 2011, en faisant la distinction entre sièges d'activités et exploitants ayant des bâtiments sur le territoire de Raray.

SUR LE REGLEMENT

Nous vous demandons les ajustements réglementaires suivants :

Article UV 8

→ Ne pas faire appliquer la disposition relative à l'éloignement entre deux constructions (de 4 mètres minimum) pour les constructions et installations agricoles.

Article UV 13

→ Ne pas faire appliquer la disposition relative à la plantation d'un arbre pour 300 m² restés libres, dans le cadre de l'activité agricole, cette disposition pouvant générer des problèmes de circulation et/ou de fonctionnalité dans les corps de ferme.

Article UH 13

→ Même remarque que pour l'article UV 13.

Article A6

→ Réduire le retrait depuis les emprises des routes départementales à 10 mètres (au lieu de 20 mètres), afin de ne pas compromettre d'éventuels projets de constructions agricoles.

Article A10

→ Uniformiser les hauteurs maximales autorisées à 15 mètres au faîtage (au lieu de 12 mètres et 15 mètres, en fonction des cas).

SUR LES PLANS DE DECOUPAGE EN ZONES

Nous notons une incohérence de zonage entre le plan au 1/5000^e et celui au 1/2000^e au Nord du village : sur le premier, les parcelles n°1 et 2 sont en zone A, alors qu'elles sont en Ng sur le second.

Enfin, nous nous interrogeons sur la pertinence d'un zonage en A du secteur dédié au développement agricole des abords du hameau de la Borde. En effet, les exploitants agricoles concernés par le regroupement de moyens sur un site unique nous ont fait part de leur souhait de développer à terme, des activités tournées vers la transformation, le conditionnement, la commercialisation des productions agricoles. Le zonage en A et le règlement de ladite zone pourraient entraver de tels projets.

Compte tenu des remarques formulées ci-dessus, nous émettons un *avis favorable* à votre projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté, avec toutefois une réserve quant aux densités des zones 1AUh et 2AUh.

Vous remerciant par avance de bien vouloir nous faire parvenir, en temps voulu, un nouvel exemplaire de votre Plan Local d'Urbanisme (règlement, emplacements réservés et plans de découpage en zones).

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président,



Jean-Luc POULAIN



Pôle Valorisation et Transactions Immobilières
Urbanisme
5/7, rue du Delta (SN 0088) - 75009 PARIS
Tél. : 01 53 32 70 00 - Fax : 01 53 32 71 12

Monsieur le Maire
Mairie
5 et 7 rue Nicolas de Lancy
60810 RARAY

N/Réf. : DTIRP/MG/58651/2012
Affaire suivie par : Maryline GUILLIER
01 53 32 70 41

Paris, le 18 décembre 2012

Monsieur le Maire,

Par courrier du 27 septembre 2012, vous nous avez transmis, pour avis, votre projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du conseil municipal du 23 juin 2012.

Après consultation de ces documents, SNCF intervenant tant en son nom et son propre compte qu'au nom et pour le compte de Réseau Ferré de France, tient à vous faire part des observations qui suivent.

Emplacements réservés

A la lecture du document 4d intitulé « Emplacements réservés » nous avons constaté que les parcelles ZN 10 et 17 situées aux abords de la plateforme de la ligne à grande vitesse étaient concernées par l'emplacement réservé n°3 instauré au profit de la commune pour « l'aménagement d'une liaison piétonne reliant le village au hameau.

Ce projet devra au préalable être soumis à Réseau Ferré de France, propriétaire de ces parcelles, pour étudier la faisabilité de leur cession à la commune.

Espaces boisés classés

Nous avons relevé au plan de zonage 4b, aux abords de la plateforme de la ligne à grande vitesse, des emprises appartenant à RFF, légendées en tant qu' « éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-7° » ou comme « Espaces boisés à créer ».

Il convient de rappeler que la présence de bois classés dans les emprises ferroviaires et dans la zone assujettie aux servitudes ferroviaires est incompatible avec l'exploitation du chemin de fer.

a) aspect légal

Ces terrains sont entièrement soumis aux servitudes prescrites dans la fiche T1 précitée qui impose notamment des distances à respecter en matière de plantation (arbre à haute tige, haie, taillis...).



Il n'y a donc pas lieu de prévoir la nécessité d'autorisation de déboisement pour ce qui est une obligation de prescriptions légales.

b) aspect technique

Les talus de remblais et de déblais ferroviaires sont une composante technique de l'infrastructure ferroviaire, soumise à des règles de maintenance ayant pour but d'assurer la sécurité des circulations ferroviaires.

La végétation conservée sur ces talus ne peut-être qu'au plus arbustive pour éviter tout désordre du type de ceux survenus lors de la tempête de 1999 et le choix de sa maintenance doit être à l'initiative de l'exploitant ferroviaire.

Servitudes d'Utilité Publique

Nous souhaitons que soient mises à jour l'identification et les coordonnées des deux gestionnaires des servitudes liées à la présence du chemin de fer, comme suit :

SNCF
Délégation Territoriale de
l'Immobilier Région Parisienne
5 et 7 rue du Delta
75009 PARIS

Réseau Ferré de France
Direction Régionale Nord Pas-de-Calais et
Picardie
100 Boulevard de Turin
Tour de Lille
59777 EURALILLE

En effet, Réseau Ferré de France, dénommé RFF, établissement public et commercial créé le 1^{er} janvier 1997, est devenu propriétaire depuis cette date des biens constitutifs de l'infrastructure ferroviaire et des immeubles non affectés à l'exploitation des services de transport, appartenant précédemment à l'Etat et gérés par SNCF.

Nous rappelons qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui prohibe la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

A cet effet, nous précisons qu'il convient d'adresser les dossiers relevant de votre Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à la Délégation Territoriale de l'Immobilier Région Parisienne.

De plus, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Vous remerciant par avance de bien vouloir nous tenir informés des suites qui seront données à nos observations et nous adresser un exemplaire du PLU approuvé, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre considération distinguée.

Maryline GUILLIER
Chargée d'urbanisme



PLAN LOCAL D'URBANISME

16U15

Rendu exécutoire le



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

**RÉPONSES APPORTÉES AUX AVIS DES
PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES**

Date d'origine :

Septembre 2016

10b

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)

ANALYSE DES REMARQUES DES SERVICES DE L'ETAT SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

En date du 28 décembre 2012, avis favorable avec réserves sur le projet de P.L.U. arrêté.

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées en groupe de travail
1) Superficie trop importante de zone à urbaniser, au regard du principe général de gestion économe du foncier (densité de 7 logements à l'hectare estimée).	Il est rappelé que la zone 1AU proposée (moins d'un hectare) recevra une densité (au moins 12 à 15 logements/ha) de constructions bien supérieure à 7 logements/ha estimée par les Services de l'Etat. Sur la zone 2AU, une partie importante pourrait rester non constructible (voir pièce n°3 – Orientations particulières d'aménagement) pour des raisons paysagères, faisant que le nombre de logements réalisé sur la partie restant constructible pourrait induire une densité proche de celle observée en zone 1AU. Il est proposé de ne pas modifier le dossier PLU.
2) Compléter la rédaction des articles 4 des zones U et AU en demandant qu'une surface d'au moins 250 m2 soit réservée à la réalisation de l'assainissement pour les habitations.	Il convient de rappeler qu'il existe des dispositifs d'assainissement autonome qui permettent d'utiliser moins d'espace que les 250 m2 généralement requis sur le système classique. En outre, dans la zone AU, un assainissement de type semi-collectif (un seul terrain permettant d'assainir l'ensemble des logements créés) pourrait être envisagé. Dès lors que chaque demande d'autorisation de construire ou d'aménagement doit s'accompagner d'un dossier technique sur l'assainissement envisagé, l'autorité compétente pourra statuer sur le fait que le dispositif envisagé est adapté (ou non) au terrain et à l'opération. Il ne semble donc pas nécessaire d'ajouter l'alinéa demandé.
3) Joindre au dossier PLU, le plan de zonage d'assainissement et la carte d'aptitude des sols.	Il est proposé d'ajouter ces éléments à l'annexe sanitaire du dossier PLU.
4) Expliciter la compatibilité des orientations du PLU avec le SDAGE et le SAGE de la Nonette, notamment en ce qui concerne l'alimentation en eau potable.	Il est rappelé, en page 41 du rapport de présentation, qu'un nouveau dispositif d'alimentation en eau potable a été mis en place en 2012 (l'eau étant captée depuis un nouveau point assurant une qualité et une quantité suffisante pour les besoins actuels et futurs des communes alimentées), la commune a adhéré au Syndicat Intercommunal du Bassin d'Halatte. Le SAGE est en cours de révision; le PLU sera mis en compatibilité avec celui-ci lorsqu'il sera approuvé. En conséquence, le PLU ne présente pas d'incompatibilité avec le SDAGE et le SAGE actuel.
5) Apporter des précisions sur la gestion des eaux pluviales (dispositifs en place ou à venir).	En page 88 et 89 du rapport de présentation, sont rappelées les conditions de gestion des eaux pluviales sur la commune, cette présentation sera complétée. La gestion des eaux pluviales ne pose pas de problème à ce jour et les orientations du projet communal prévoient une gestion à la parcelle sur les opérations nouvelles, ce qui limite les conséquences sur les conditions de gestion actuelle des eaux pluviales.
6) Il est rappelé que la publicité extérieure est interdite par le biais de la Charte du PNR.	Les dispositions du PLU ne prévoient rien de plus en ce qui concerne la publicité. Les dispositions fixées dans la charte du PNR se suffisent à elle-même.
7) Compléter la prise en compte du patrimoine paysager et monumental dans les secteurs naturels Na, Ng, Ndg et Np.	Les justifications du projet communal (p.69 à 74, puis p.85 à 87 et p.91-92 du rapport de présentation) rappellent la prise en compte du patrimoine paysager et monumental dans le secteur naturels délimités au plan sur lesquels des aménagements légers restent admis au regard de l'usage des sols qui en fait (activités golfiques, terrain communal, grande propriété accolée à la trame urbaine). Il est encore rappelé aux pages 108 et 109 du rapport de présentation, les dispositions réglementaires prises pour encadrer les possibilités d'aménagements et de constructions sur ces différents secteurs de la zone naturelle présentant un intérêt paysager et monumental. Par ailleurs, ces secteurs se trouvent dans les périmètres de protection des Monuments Historiques faisant que le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine donnera un avis sur les autorisations de construire demandées, contribuant à garantir en conséquence le patrimoine paysager et monumental de ces secteurs.
8) Préciser l'absence d'incidence sur un site Natura 2000 et donc qu'il n'est pas nécessaire de mener une évaluation des incidences Natura 2000.	Il est rappelé que le PLU de Raray s'inscrit sous le régime de la loi SRU (et non du Grenelle II) et que la législation récente sur l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ne s'applique pas au PLU dont le PADD a été débattu avant le 1 ^{er} février 2013. La commune ne compte pas de site Natura 2000. Il est rappelé en page 85 que les perspectives de développement de la commune sont limitées et qu'elles n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement justifiant l'absence d'évaluation environnementale.

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées en groupe de travail
9) Rectifier le tableau de superficie des zones (p.109 du rapport de présentation).	Il est proposé d'apporter cette rectification au rapport de présentation (suppression du secteur N1g qui n'existe pas au plan).
10) Ajuster l'emprise au sol affichée au rapport de présentation pour le secteur Na, par rapport à ce qui est défini au règlement.	Il est proposé d'apporter cette rectification au rapport de présentation.
11) N'est pas reportée au plan des servitudes d'utilité publique, la zone non aedificandi liée aux canalisations de gaz (nord de la commune).	Il est proposé d'ajouter au cahier des servitudes d'utilité publique (pièce n°6a du dossier PLU), le plan de GRT gaz en date du 23 août 2006 identifiant la zone concernée.
8) Plusieurs observations émises par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) qui ne remettent pas en cause l'avis favorable du Préfet.	<p>Il est proposé de préciser que plusieurs de ces observations sont difficilement applicables au projet de règlement du PLU parce qu'elles relèvent d'une interprétation subjective (règle pas suffisamment précise en utilisant des formules telles que : « il est recommandé ... », « il faudra veiller ... », etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Implantation des constructions (articles 6 et 7) pour l'ensemble des zones</i> : les dispositions qui pourraient être ajoutées au règlement correspondent à la limitation des seuils de constructions à 0,35 m par rapport au terrain au naturel. • Hauteur des constructions (article 10) des zones pour l'ensemble des zones : la formule proposée implique une interprétation subjective au moment de son application. • <i>Aspect extérieur (article 11) de l'ensemble des zones</i> : les généralités proposées sont reprises dans les deux premiers alinéas des articles 11 définies au règlement du projet de PLU arrêté. <p>Pour les ouvertures, les dispositions proposées au règlement répondent aux observations du STAP. Concernant les façades commerciales, la commune envisage d'étudier la mise en place d'une réglementation communale s'ajoutant aux règles du PLU, en précisant que des dispositions existent déjà dans le cadre de la charte du PNR Oise Pays de France. En ce qui concerne les volets roulants, plusieurs constructions possèdent déjà ce type d'installations qu'il est difficile d'interdire aujourd'hui.</p> <p>Pour la toiture, les dispositions proposées au règlement répondent aux observations du STAP.</p> <p>Pour les garages, annexes, vérandas et abris de jardins, les dispositions proposées au règlement répondent aux observations du STAP.</p> <p>Pour les clôtures, les dispositions proposées au règlement répondent aux observations du STAP, à l'exception des portails et des grilles pour lesquels le STAP demande de ne pas autoriser le PVC alors même que ce matériau est déjà largement utilisé sur la commune.</p> <p>Pour les dispositions diverses, les dispositions proposées au règlement répondent aux observations du STAP. Concernant les éoliennes de moins de 12 mètres de hauteur, la commune pense qu'il est préférable de ne pas évoquer ce sujet dans le règlement du PLU en rappelant que la totalité du village se trouve dans un espace protégé au titre des Monuments Historiques classés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Stationnement (article 12) de l'ensemble des zones</i> : les dispositions proposées au règlement répondent aux observations du STAP. La plantation d'un arbre pour 3 places paraît fort excessive dans un environnement minéral qui caractérise Raray, en rappelant que la règle proposée au PLU (au moins 1 arbre pour 6 places) rend possible la plantation d'arbres en plus. • <i>Espaces libres et plantations (article 13) de l'ensemble des zones</i> : la plantation d'un arbre minimum pour 100 m2 de terrain est susceptible de réduire fortement l'ensoleillement des constructions, par ailleurs utile à la réduction de la consommation énergétique. Il est proposé de maintenir la règle définie au projet de PLU arrêté. • <i>Identifier en éléments de paysage bâti à préserver la grille en fer forgé au bout du chemin de Huleux, celle rue de Monchy, la belle façade à fronton au n°15 de la rue Nicolas de Lancy, le bel Hôtel particulier au n°11 rue de la Bédoyère</i> : Il est proposé d'ajouter au plan de découpage en zones, la grille en fer forgé (rue de Monchy) ainsi que le mur et le porche au n°15 de la rue Nicolas de Lancy. • <i>Ajouter des vues emblématiques sur le plan du PADD (vues lointaines depuis l'est et l'ouest vers le château, vue vers le paysage ouvert à l'est depuis le chemin de Huleux)</i> : il est proposé d'ajouter les vues manquantes au PADD en ajustant leur position. <p>L'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) est annexé au dossier PLU (pièce n° 10).</p>

ANALYSE DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

Ne figurent dans ce tableau que les propositions de réponses aux personnes publiques qui ont fait part d'observations sur le dossier projet de P.L.U. qui leur a été transmis.

Remarques du PNR Oise Pays de France	Réponses proposées en groupe de travail
1) Sur le plan du PADD, la tache urbaine (en gris) s'étend largement au sud du village sans être inscrite en zone constructible au plan de découpage au 1/2000 ^{ème} .	Il est rappelé que le découpage en zones du PLU (volet réglementaire) n'a aucune obligation de respecter strictement le schéma qui accompagne le PADD. D'ailleurs, il n'est pas évoqué dans la légende de ce schéma que les parties non recouvertes d'une trame de couleur correspondent à la tâche urbaine. Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier PLU sur ce point.
2) Sur le plan de découpage en zones au 1/2000 ^{ème} , il est demandé de reclasser en zone N (et non secteur Ng), les terrains situés entre la RD100 et la RD26 (au nord du village) figurant dans l'espace agricole du plan de référence de la charte du PNR.	Il est proposé d'apporter cet ajustement d'autant qu'ils sont cultivés sauf pour la partie située dans le bois.
3) Demande de suppression au PADD (orientations générales d'aménagement), le principe d'aménagement à confirmer sur le terrain communal en sortie est du village (chemin de Huleux).	Il est considéré que ce principe n'est pas incompatible avec la charte de PNR puisque le terrain est inscrit en zone naturelle (secteur Np) dans lequel n'est admis que les constructions et installations publiques présentant un intérêt général. Il est proposé de maintenir ce principe au PADD et sa traduction réglementaire.
4) Repérer au plan de découpage en zones, des éléments du patrimoine bâti identifiés au schéma des orientations générales d'aménagement concernant le village (bâti de qualité à conserver, bâti vernaculaire à préserver et à valoriser). Des recommandations de protection ou de plantation d'éléments végétaux proposées par l'étude urbaine ne sont pas suivies.	Il est rappelé que le découpage en zones du PLU (volet réglementaire) n'a aucune obligation de respecter strictement le schéma qui accompagne le PADD. Ce dernier traduit des objectifs de politique publique dont le degré de mise en œuvre réglementaire reste à l'appréciation des auteurs du PLU. A Raray, c'est par les règles d'urbanisme (en particulier celles des articles 6, 7, 10, 11 et 13) de la zone UV qu'une attention particulière est portée à l'intérêt du patrimoine bâti (constructions) de la commune. Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier PLU sur ce point. Concernant la plantation ou la protection de végétaux proposée par l'étude urbaine, il convient de rappeler que plusieurs principes ont été retenues (frange du golf à qualifier (inscrit au PADD), identification aux plans de découpage en zones d'arbres isolés et haies à préserver le long de la chaussée Brunehaut) ou sont déjà réalisés (bosquet planté entre Raray et la Borde, plantation d'alignement le long de la rue Cocteau en sortie nord du village). D'autres ne l'ont pas été (plantation le long de la D26 nord) dans la mesure où ces dispositions pourraient perturber l'usage agricole des terres concernées. Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier PLU sur ce point.
5) Les cônes de vue sur le château et les perspectives depuis le château mériteraient de trouver une traduction réglementaire.	Il a été constaté que la vue lointaine sur le château est réelle depuis la RD26 ouest tandis qu'à l'est, l'effet de relief de l'espace agricole limite la perspective lointaine sur cet édifice. Le cône de vue à l'ouest est identifié au schéma du PADD (ensemble du territoire). Les perspectives depuis le château sont préservées par la faible possibilité d'aménagement offerte par les dispositions réglementaires du PLU (classement en zone naturelle, secteur Nd). Il est proposé d'ajouter au plan du PADD, la vue lointaine sur le château depuis l'est du territoire en ajustant sa position.
6) La délimitation d'un secteur Na conduira à un « mitage » de l'espace naturel boisé. Il serait préférable d'opter pour une disposition plus précise.	Il est rappelé que l'espace naturel boisé est inscrit en espace agricole à la charte du PNR. Le secteur Na et la réglementation qui l'accompagne rendent possible la réalisation d'une seule construction sur l'ensemble du secteur Na délimité dont la perception lointaine restera très limitée par la préservation de la lisière boisée de cette unité foncière. Il est proposé d'indiquer au rapport de présentation que l'implantation de cette construction est à privilégier dans la partie ouest du secteur Na afin de rechercher une continuité avec la trame urbaine existante.

Remarques du PNR Oise Pays de France	Réponses proposées en groupe de travail
<p>7) L'identification d'une trame « éléments de paysage à préserver » au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme ne paraît pas suffisante pour garantir le devenir des boisements du parc de la propriété en frange est du village. Le mur de clôture et les boisements le long du chemin de Huleux sont à conserver.</p>	<p>Il est rappelé que l'espace naturel boisé est inscrit en espace agricole à la charte du PNR. Le caractère agricole de cet espace a donc prévalu au moment de l'élaboration de la charte sans identification du boisement. Les dispositions du PLU visent à identifier cette unité foncière comme une propriété bâtie sur un vaste parc paysager. Son classement en zone naturelle limite donc toute possibilité de construction et d'aménagement. Le caractère boisé de cet espace mérite d'être préservé sur sa frange en raison de son rôle structurant dans l'insertion du village de Raray sur la plaine du Valois. Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier PLU sur ce point. En ce qui concerne le mur de clôture, il est proposé de l'identifier (portail et ses bordures immédiates) en tant que murs à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.</p>
<p>8) L'identification d'une trame « éléments de paysage à préserver » au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme ne paraît pas suffisante pour garantir le devenir des boisements du parc du château.</p>	<p>Il convient de rappeler que le parc du château est occupé par une activité golfique pour laquelle la commune est soucieuse de son bon fonctionnement et a fixé au PLU un cadre réglementaire allant dans ce sens. Aussi, les éléments plantés les plus significatifs ont été identifiés au PLU comme « éléments de paysage à préserver » au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La charte de PNR ne repère d'ailleurs aucun boisement à protéger sur le parc du château. Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier PLU sur ce point.</p>
<p>9) Les dispositions retenues ne semblent pas de nature à préserver le caractère remarquable des grandes fermes du village, notamment l'intégrité des cours. Le renvoi réglementaire aux dispositions de la plaquette « Fermes remarquables du PNR » s'avère sans effet.</p>	<p>Le projet communal met en évidence la capacité de ces corps de ferme progressivement libérés de leur activité agricole, à participer de manière notable aux perspectives de développement de la commune. Pour autant, leur usage agricole peut également perdurer et il convient de ne pas l'entraver par des dispositions réglementaires inadaptées. Le règlement des zones concernées a donc été rédigé en conséquence. Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier PLU sur ce point, en précisant cependant à l'article 6 de la zone UV que la plaquette « Fermes remarquables du PNR » est consultable en mairie et au PNR Oise Pays de France.</p>
Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées en groupe de travail
<p>1) Sur le rapport de présentation (p.52 à p.54), il est demandé de revoir la rédaction de la phrase « le bâti agricole déjà délaissé par l'agriculture est réaffecté à des fonctions marginales telles du stockage », comme demandé dans un précédent courrier.</p>	<p>Il s'agit d'une erreur matérielle puisque cette phrase a bien été reformulée au rapport de diagnostic mis à disposition du public dans le cadre de la concertation, suite au courrier de la Chambre d'Agriculture d'août 2011. Il est donc proposé de corriger le rapport de présentation en conséquence.</p>
<p>2) Sur le rapport de présentation (p.104 à 106), les densités proposées sont quelque peu faibles, tout en impactant de manière très limitées l'espace agricole.</p>	<p>Il est rappelé que la zone IAU proposée (moins d'un hectare) recevra une densité de constructions bien supérieure à 7 logements/ha estimée par les Services de l'Etat. Sur la zone 2AU, une partie importante pourrait rester non constructible pour des raisons paysagères. Il est proposé de ne pas modifier le dossier PLU.</p>
<p>3) Sur le PADD, il est fait mention de 4 exploitations professionnelles en activité alors que le rapport de présentation parle de 3 sièges d'exploitation. Il est demandé de mettre en cohérence ces deux documents en distinguant sièges d'activités et exploitants ayant des bâtiments sur la commune.</p>	<p>Il est proposé d'apporter cette rectification au dossier PLU (pièce 2 – PADD).</p>

Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées en groupe de travail
4) Sur le règlement (article UV8), il est demandé de ne pas appliquer la disposition relative à l'éloignement entre deux constructions agricoles.	Il est proposé de préciser que la disposition fixée ne s'applique pas en cas aux constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole sur les corps de ferme en activité au moment de l'entrée en vigueur du PLU.
5) Sur le règlement (article UV13 et article UH13), il est demandé de ne pas appliquer la disposition relative à la plantation d'un arbre pour 300 m ² restés libres, dans le cadre d'une activité agricole.	Il est proposé de préciser que la disposition fixée ne s'applique pas en cas aux constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole sur les corps de ferme en activité au moment de l'entrée en vigueur du PLU.
6) Sur le règlement (article A6), il est demandé de réduire à 10 mètres (au lieu de 20 mètres) le retrait des emprises départementales pour implanter une construction agricole.	Cette distance de 20 mètres vise à garantir des zones de manœuvre des véhicules suffisantes sur l'emprise de la propriété et des aires de dégagement permettant une bonne visibilité pour accéder à la route départementale, dans un souci de sécurité routière. Il est proposé de préciser que le recul sera réduit à 10 mètres dès lors que la construction nouvelle envisagée se trouve sur un corps de ferme.
7) Sur le règlement (article A10), il est demandé de généraliser à 15 mètres au faîtage, la hauteur des bâtiments agricoles.	La rédaction proposée vise à distinguer le cas de la construction isolée (aux champs), particulièrement visible dans le paysage très ouvert de la plaine du Valois et sur une commune à fortes sensibilités patrimoniales, de celle qui serait réalisée sur un nouveau corps de ferme formant une nouvelle unité bâtie. Il est proposé de préciser que la hauteur à 15 mètres au faîtage est autorisée sur les nouveaux corps de ferme en précisant au glossaire du règlement la définition du terme « corps de ferme ».
8) Sur les plans de découpage en zones, il est noté une incohérence sur le classement des parcelles n°1 et n°2 au nord du village.	Il est proposé de classer en zone agricole ces deux parcelles.
9) La zone A à l'ouest du hameau de la Borde où est en cours d'aménagement un site unique de regroupement de moyens agricoles, interroge au regard des souhaits des exploitants agricoles visant à tourner l'activité agricole vers de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des productions agricoles.	Il est rappelé que, dès lors que l'activité commerciale, de transformation, de conditionnement, etc., s'inscrit dans le cadre de la diversification d'une activité agricole existante, le classement en zone A et la réglementation induite restent compatibles. L'activité agricole doit continuer à rester majoritaire sur le site.
Remarques du Conseil Général de l'Oise	Réponses validées par le groupe de travail
1) L'aménagement numérique est peu développé dans le PLU que ce soit en matière de diagnostic ou de développement des usages numériques. Le SDTAN est disponible.	Il s'agit d'un PLU sous procédure SRU et non Grenelle II faisant qu'il n'a pas semblé utile de développer dans le diagnostic (rapport de présentation) et dans le projet communal (PADD), les orientations communales en matière d'aménagement numérique au regard des perspectives de desserte en très haut débit du département de l'Oise entrepris par le Conseil Général. Il est proposé de compléter le rapport de présentation en faisant référence à l'existence du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (STAN) à l'échelle de l'Oise.
2) Attire l'attention sur le fait que les aménagements sur le réseau routier départemental requièrent avis et autorisation signée du Conseil Général.	La commune prend bonne note de cette observation et ne manquera pas d'étudier avec le Conseil Général tout aménagement souhaitable sur le réseau routier au regard de la mise en œuvre du projet communal défini au P.L.U.
3) Remercie d'avoir pris en compte les ENS et les chemins inscrits au PDIPR.	Les fiches des ENS seront ajoutées dans l'annexe informations jugées utiles (pièce n°7 du dossier PLU).

Remarques de la SNCF	Réponses validées par le groupe de travail
<p>1) Le projet de liaison piétonne matérialisé par l'Emplacement Réservé (ER n°3) situé aux abords de la plateforme ferroviaire, devra au préalable être soumis à RFF, propriétaire des parcelles, pour étudier sa faisabilité.</p>	<p>Il semblerait que les parcelles concernées ne soient pas propriété de RFF. Il est proposé de retirer la partie de l'ER n°3 enjambant l'emprise ferroviaire (pont de la RD554).</p>
<p>2) La trame « éléments de paysage à préserver » inscrite sur l'emprise du domaine ferroviaire est incompatible avec l'exploitation du chemin de fer (par rapport aux servitudes prescrites par la fiche T1).</p>	<p>Le PADD (pièce 2 du dossier PLU) indique le maintien du caractère arboré de ce talus (strate arbustive suivant la servitude) est un souhait exprimé par la commune, au regard de son rôle dans l'insertion paysagère de l'emprise ferroviaire traversant le plateau du Valois. Pour autant, il est proposé de supprimer la trame « éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme » telle qu'elle figure au plan de découpage en zones, compte tenu de la servitude T1 à laquelle il est fait référence et qui s'applique en plus des dispositions du PLU. En ce qui concerne, les plantations à créer, elles ne concernent la propriété de RFF.</p>
<p>3) Il est demandé d'indiquer dans le cahier des servitudes d'utilité publique (pièce 6a du dossier PLU) l'identification et les coordonnées des deux gestionnaires des servitudes liées à la présence du chemin de fer.</p>	<p>Il est proposé d'ajouter ce renseignement à la pièce 6a (cahier des servitudes d'utilité publique) du dossier PLU.</p>

Avis sans observation : Aucun.