

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

Dossier complet le

N° d'enregistrement

15/11/16

15/11/16

2016-0407

1. Intitulé du projet

- LES CABANES DE RARAY

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SAS les Cabanes des grands chênes

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

de La BEDOYERE Emmanuel président

RCS / SIRET

8 0 3 6 2 6 3 3 2 0 0 0 1 6

Forme juridique

SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
33° et 35°	Permis d'aménager pour l'extension d'un parc résidentiel de loisirs, classé en hébergement léger (05 cabanes montées dans les arbres). Terrain d'assiette créé inférieur à 10ha => 2.005 m2 Surface de plancher créée inférieure à 115 m2. Terrain d'assiette existant = 63.508 m2

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

- Permis d'aménager pour l'extension d'un Parc Résidentiel de Loisirs.
- Terrain d'assiette : 5 lots totalisant 2.005 m2.
- Concept : village écologique de cabanes à destination hôtelière.
- Hébergement léger : montage de 05 cabanes dans les arbres (surf < 35 m2)
- VRD : utilisation des cheminements existants (adapté VL).
- VRD : création d'un réseau EAP - EDF.
- VRD : raccordement sur un assainissement non collectif existant.
- Défrichement : AUCUN.

4.2 Objectifs du projet

- Extension d'un projet d'hébergement à vocation touristique s'inscrivant dans le cadre de la diversification de l'activité golfique.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

- Il n'est prévu aucune coupe ou abattage d'arbres.
- Avant travaux, chaque arbre sera inspecté et un diagnostic sera établi.
- Les travaux sont prévus pour une durée de 4 mois (automne/hiver).
- Ils sont prévus en deux phases (réseaux et cabanes).
- Les réseaux pour l'assainissement seront réalisés avec des engins légers.
- La mise en place des réseaux et regards se fera dans un délai court.
- L'implantation du réseau d'assainissement non collectif se fera à une distance minimum de 10 mètres des troncs d'arbres matures.
- Les cabanes seront entièrement fabriquées en bois.
- Elles seront conçues et montées en atelier chez le constructeur.
- Et elles seront assemblées sur site avec les éléments préfabriqués.
- La mise en oeuvre sera faite par des charpentiers spécialisés, avec un engin élévateur léger, et des moyens spécifiques d'intervention.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

- Les 05 cabanes sup. accueilleront au maximum un total de 10 personnes.
- Les cabanes seront ouvertes 6 mois par an.
- L'accueil des personnes se fait dans les communs du château.
- L'accès aux cabanes se fera par les chemins existants.
- Les cheminements seront balisés aux intersections.
- Il n'est pas prévu d'éclairage des cheminements.
- Un tracteur équipé d'un réservoir adéquat vidangera la micro station de l'assainissement, une fois par an environ.
- L'entretien des logements sera journalier, et le transport des produits se fera avec un petit véhicule électrique.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Une demande de Permis d'Aménager pour l'extension d'un Parc Résidentiel de Loisirs.
- avec un accord de l'ABF (périmètre MH).
- avec un accord du Parc Naturel Régional et de la DREAL (Znieff type 1).
- avec un accord de la commission des sites (Site inscrit).
- avec un accord de la commission de sécurité (accueil ERP).

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

- Permis d'Aménager pour PRL.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
• terrain d'assiette	≤ 6 ha => 2.005 m2
• nombre de cabanes	05 unités
• surface des cabanes	≤ 35 m2
• hauteur maximum faîtage	± 10 m

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation	Coordonnées géographiques ¹
Bois de Raray 60810 - Raray	Long. ⁶⁷ ° ⁸⁵ ' ⁰⁰ " Lat. ⁶⁹ ° ⁶⁹ ' ⁹² "
	Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :
	Point de départ : Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "
	Point d'arrivée : Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "
	Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?Oui ☒ Non ☐**4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?**Oui ☐ Non ☒**4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?****4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?**Oui ☐ Non ☒

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

- Exploitation forestière privée.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui ☒ Non ☐

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

PLU rendu exécutoir le 27 aout 2013

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui ☐ Non ☒

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☒	☐	• le projet se situe dans le périmètre d'une ZNIEFF de type 1, située au Nord-Est du territoire de la commune de Raray, doublée d'un Espace Naturel Sensible.
en zone de montagne ?	☐	☒	
sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	☒	☐	• le Parc Naturel Régional de l'Oise.
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☐	☒	
dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
dans un site inscrit ou classé ?	☒	☐	la Vallée de la Nonette.
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☒	☐	- le château de Raray (classé MH) - la Porte Rouge (classé MH) - les Tourelles (inscrit MH)

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	☐	☒	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	• perturbations temporaires (4 mois travaux). • gêne légère à court terme (exploitation). • Aucunes dégradations. • Aucunes destructions de la biodiversité.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? ☒ Est-il concerné par des émissions lumineuses ? ☐	☒	☐	• peu d'émissions lumineuses : - pas d'éclairages des cheminements. - pas d'éclairages sur les terrasses. - pas de luminaires dirigés vers l'extérieur.
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? ☐	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? ☐ Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? ☐	☐	☒	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? ☐	☐	☒	• cabanes non visibles 6 mois / an. • la structure, les bardeaux et l'habillage en bois des cabanes va prendre une teinte naturelle grise.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? ☐	☐	☒	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

- un parcours golfique existant entre les espaces boisés (pas de cumul).
- des cabanes existantes non visibles depuis le château ou la Porte Rouge.
- des cabanes non visibles dans les perspectives existantes des monuments.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

- Il n'est pas nécessaire que ce projet fasse l'objet d'une étude d'impact.
- Il doit en être dispensé , car c'est un projet "écosensible" :
 - il valorise et respecte les arbres existants.
 - il oblige à un contrôle phytosanitaire régulier des arbres concernés.
 - il offre une bonne insertion paysagère, et s'intègre à l'environnement.
 - il a peu d'emprise au sol et épargne ainsi les espèces végétales.
 - il offre des abris complémentaires aux oiseaux, mammifères, et insectes.
 - il donnera une priorité aux énergies renouvelables.
 - et, il sensibilise déjà la clientèle à l'environnement.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	X
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	X
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	X
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	X
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Fait à

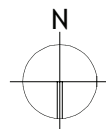
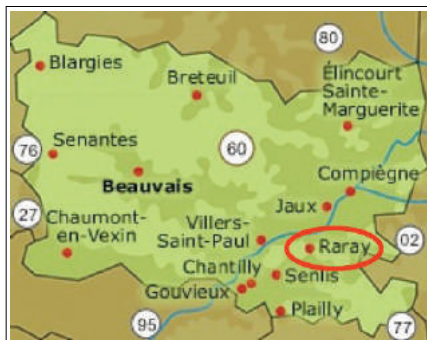
RARAY

le,

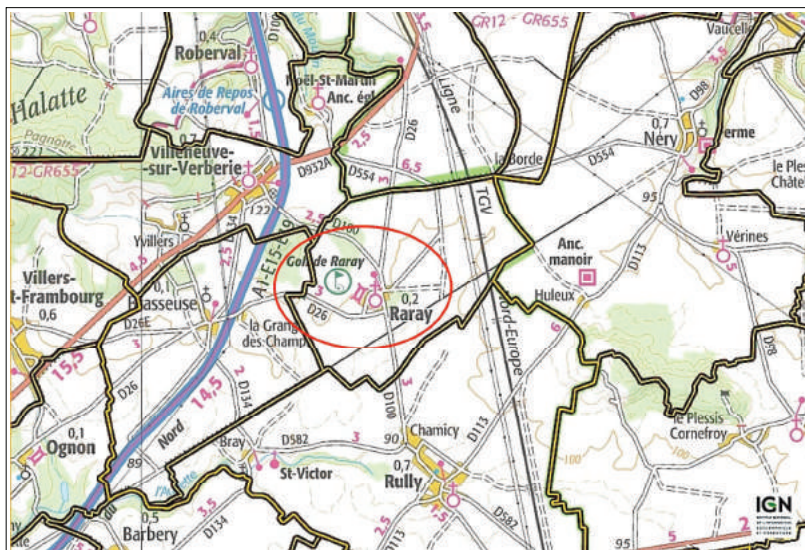
19 septembre 2016

Signature

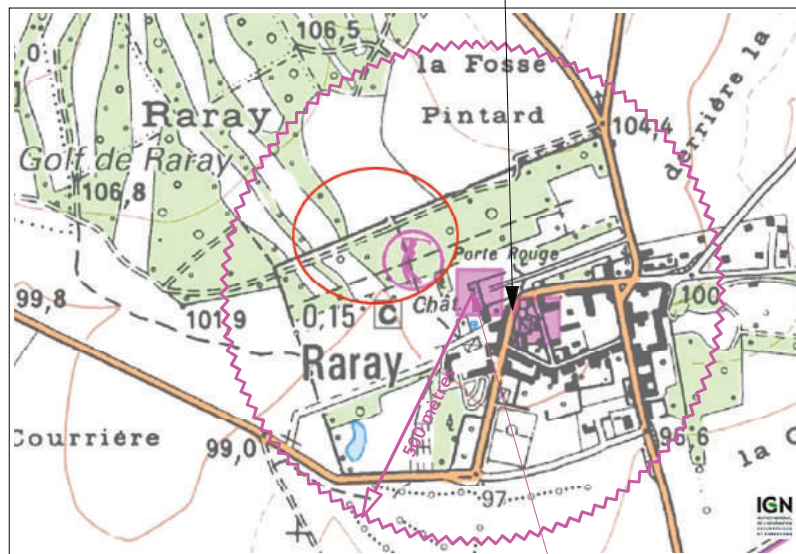
SAS LES CABANES DES GRANDS CI
1, rue Nicolas de Lancy
60810 RARAY
☎ 03.44.54.71.68 - Fax 03.44.54.71.69
Siret 803 626 332 00016



échelle = 1/120.000^{ème}



échelle = 1/15.000^{ème}



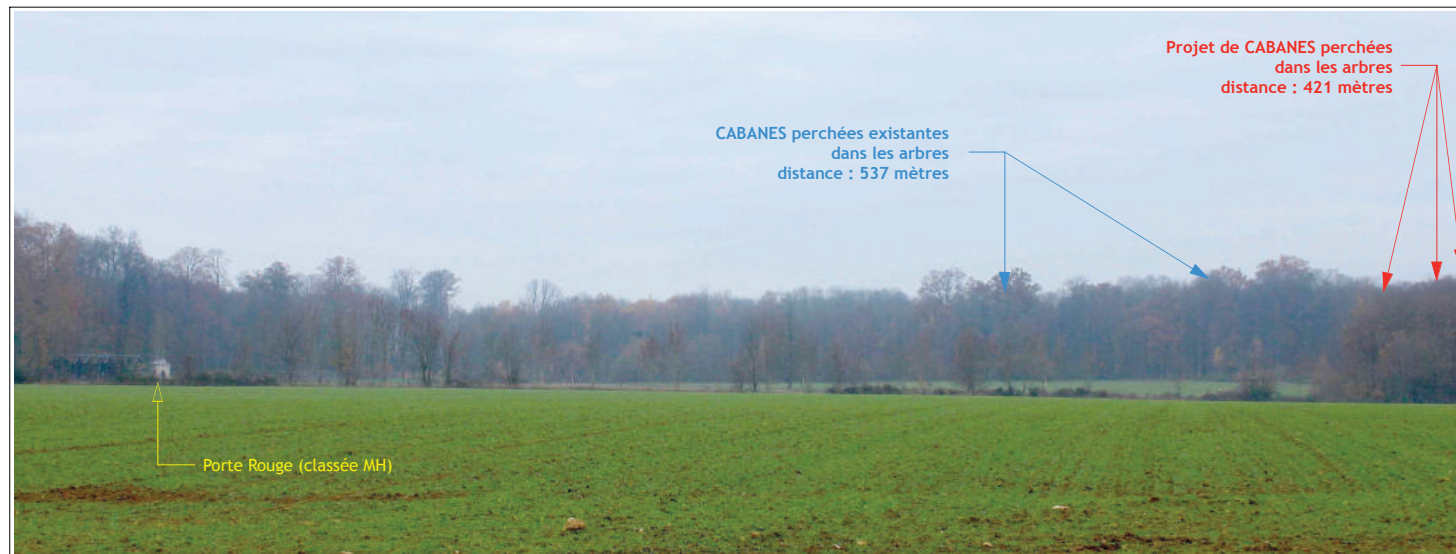
accès PRL - les Cabanes de Raray
04, rue Nicolas de Lancy - 60810 Raray

rayon 500 m
autour du château et la Porte Rouge : classés MH
mur de clôture & 4 tourelles : inscrits MH



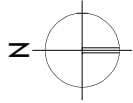
	MATRE D'OUVRAGE SAS LES CABANES DE RARAY 01, rue Nicolas de Lancy 60810 - Raray		MATRE D'OEUVRE BAUDOUIN de RENTY - architecte d.p.l.g. 2, Avenue Pierre Brossolte - 92240 Malakoff Tel : 01 46 57 33 54 - Fax : 01 46 57 33 55 e-mail : baudouin.renty@wanadoo.fr	- PLAN DE SITUATION - DEMANDE de PERMIS d'AMENAGER pour l'extension d'un Parc Résidentiel de Loisirs comportant 05 cabanes perchées supplémentaires LES CABANES DE RARAY - 04, rue Nicolas de Lancy - 60810 Raray	PA-01	ACTUEL				
						état	indice	échelle	date	
									12 sept 2016	

VUE n°01



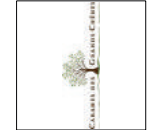
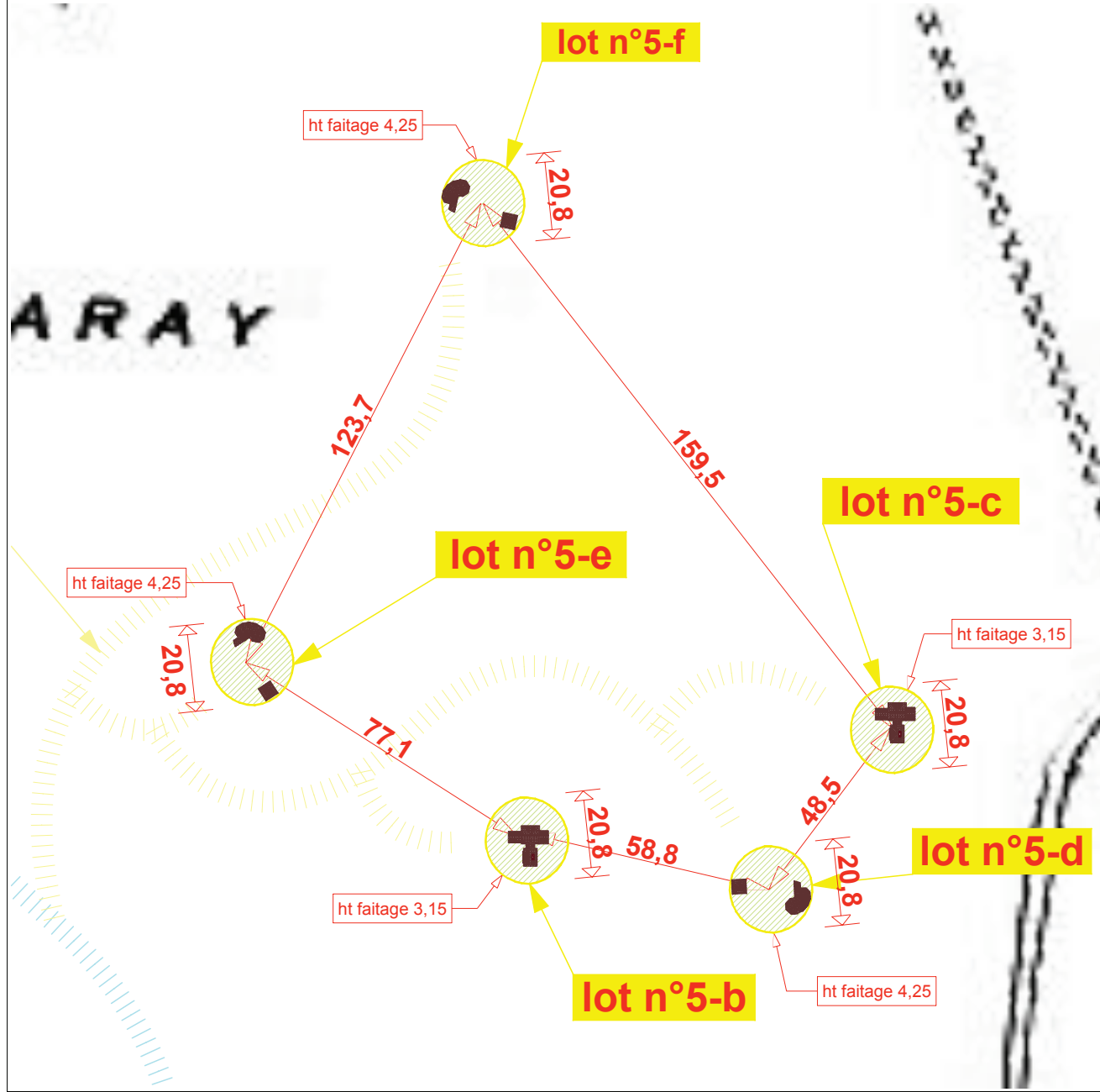
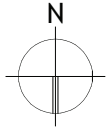
VUE n°02

	MATRE D'OUVRAGE SAS LES CABANES DE RARAY 01, rue Nicolas de Lancy 60810 - Raray			MATRE D'OEUVRE BAUDOUIN de RENTY - architecte d.p.l.g. 2, Avenue Pierre Brossolette - 92240 Malakoff Tel : 01 46 57 33 54 - Fax : 01 46 57 33 55 e-mail : baudouin.renty@wanadoo.fr		- VOLET PAYSAGER - DEMANDE de PERMIS d'AMENAGER pour l'extension d'un Parc Résidentiel de Loisirs comprenant 05 cabanes perchées supplémentaires LES CABANES DE RARAY - 01, rue Nicolas de Lancy - 60810 Raray		PA-0607		état	PROJETE
						indice					
						échelle					
						date	12 sept 2016				



BAUDOUIN de RENTY - architecte d.p.l.g.
2, Avenue Pierre Brossolette - 92240 Malakoff
Tel : 01 46 57 33 54 - Fax : 01 46 57 33 55
e-mail : baudouin.derenty@wanadoo.fr

état	PROJETE
indice	
échelle	1/7.500 ^{ème}
date	12 sept 2016



SAS LES CABANES DE RARAY
01, rue Nicolas de Lancy
60810 - Raray



MAÎTRE D'OUVRAGE
BAUDOUIN de RENTY - architecte d.p.l.g.
2, Avenue Pierre Brossolette - 92240 Malakoff
Tel : 01 46 57 33 54 - Fax : 01 46 57 33 55
e-mail : baudouin.dereny@vanadoo.fr

MAÎTRE D'ŒUVRE
- PLAN MASSE -
PA-18
DEMANDE de PERMIS d'AMENAGER
pour l'extension d'un Parc Résidentiel de Loisirs
comportant 05 cabanes perchées supplémentaires
LES CABANES DE RARAY - 01, rue Nicolas de Lancy - 60810 Raray

PROJETE
état indice échelle date
1 / 1000ème
12 sept 2016

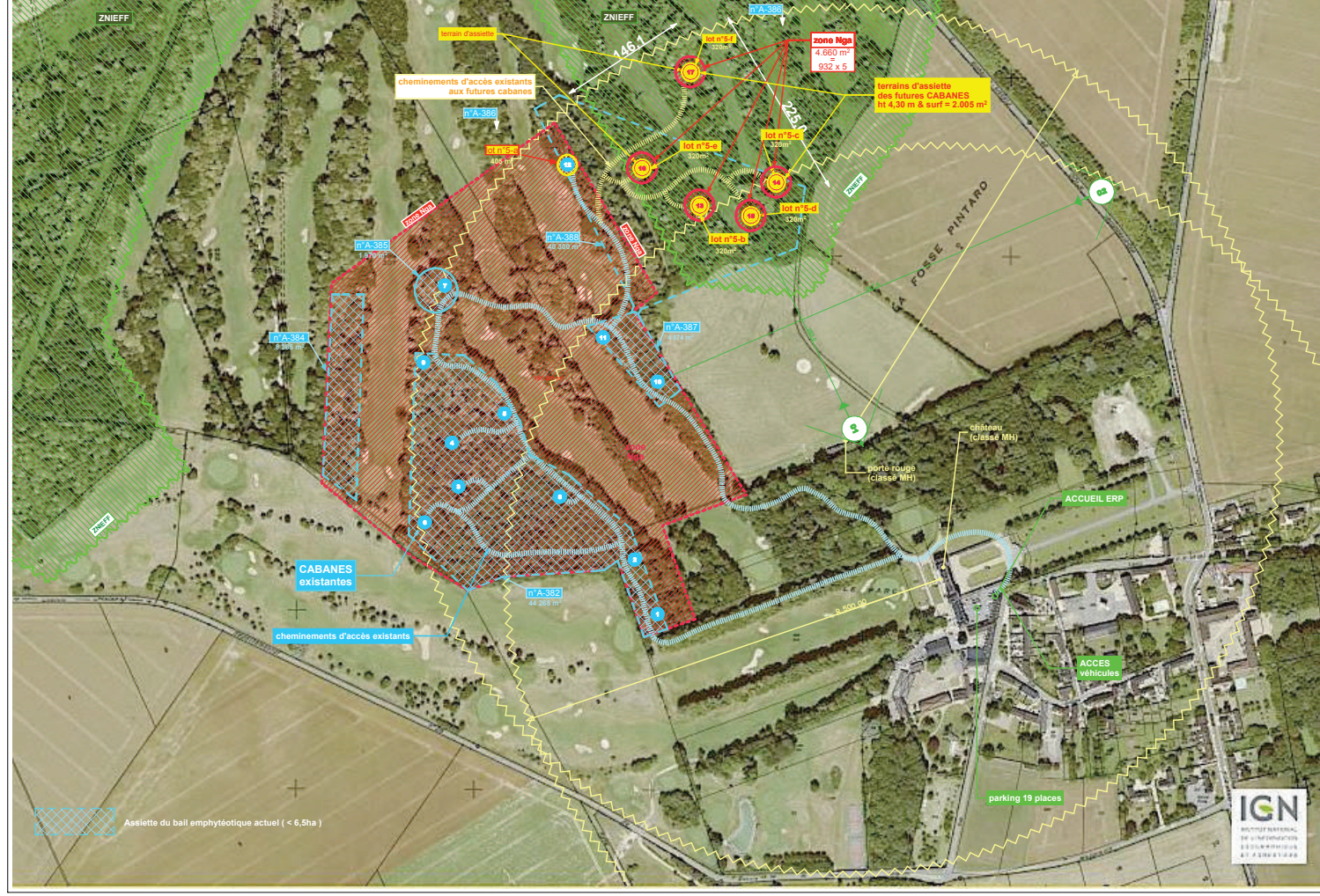
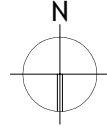
pièce complémentaire

ANGLE VUE n°01 - rapprochée - illustration infographique



- CABANES EXISTANTES similaires aux cabanes de type "15" et "17" -

	MATRE D'OUVRAGE		MATRE D'OEUVRE	- VOLET PAYSAGER -	PA-06/07	état	PROJETE
	SAS LES CABANES DE RARAY 01, rue Nicolas de Lancy 60810 - Raray		BAUDOUIN de RENTY - architecte d.p.l.g. 2, Avenue Pierre Brossolette - 92240 Malakoff Tel : 01 46 57 33 54 - Fax : 01 46 57 33 55 e-mail : baudouin.derenty@wanadoo.fr	DEMANDE de PERMIS d'AMENAGER pour l'extension d'un Parc Résidentiel de Loisirs comprenant 05 cabanes perchées supplémentaires LES CABANES DE RARAY - 04, rue Nicolas de Lancy - 60810 Raray		indice	
						échelle	
						date	12 sept 2016



MATRE D'OUVRAGE
SAS LES CABANES DE RARAY
01, rue Nicolas de Lancy
60810 - Raray



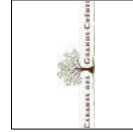
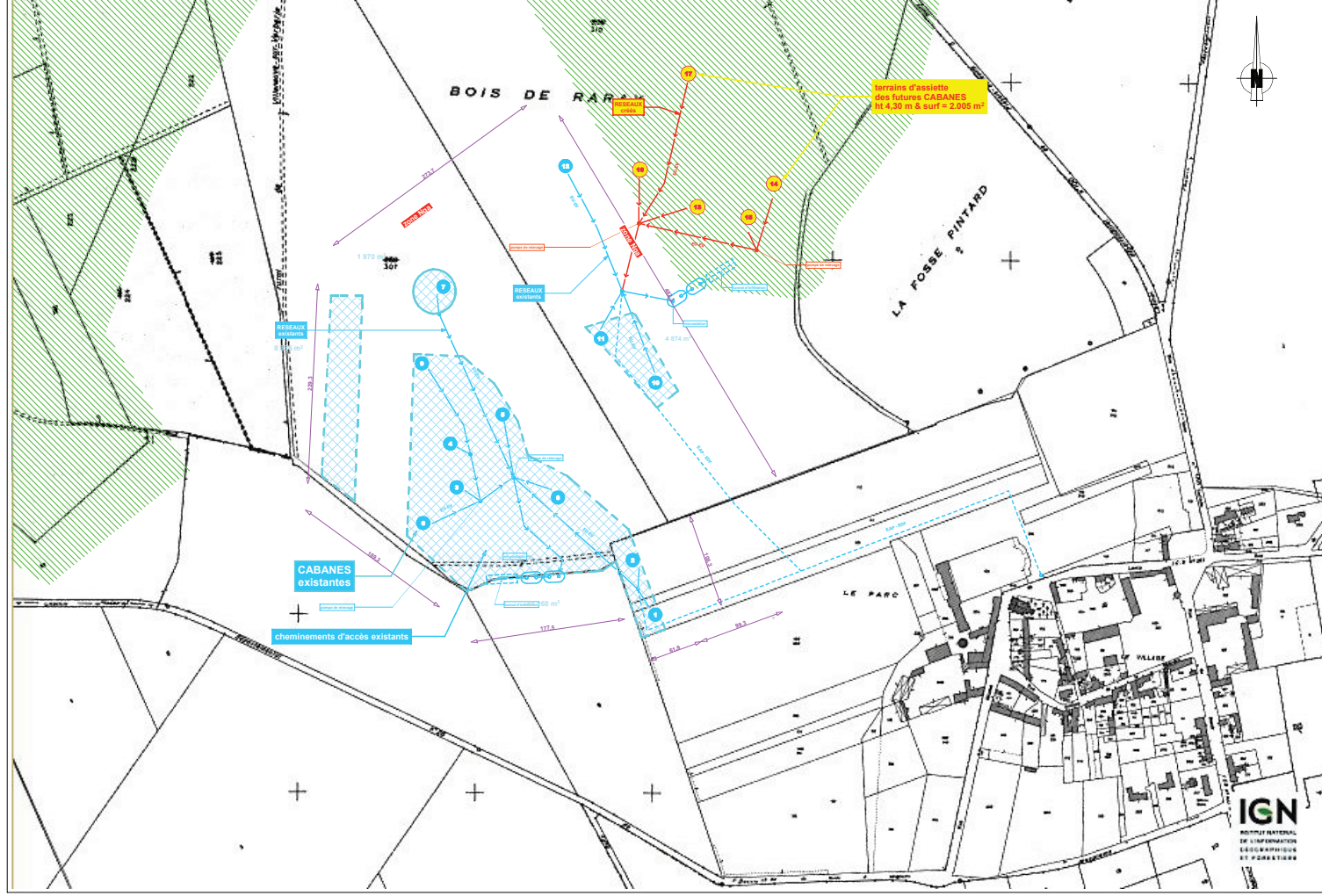
MATRE D'OEUVRE
BAUDOUIN de RENTY - architecte d.p.l.g.
2 Avenue Pierre Brossolette - 92240 Malakoff
Tel : 01 46 57 33 54 - Fax : 01 46 57 33 55
e-mail : baudouin.dereanty@wanadoo.fr

- PLAN MASSE -
PA-04

DEMANDE de PERMIS d'AMENAGER
pour l'extension d'un Parc Résidentiel de Loisirs
comportant 05 cabanes perchées supplémentaires
LES CABANES DE RARAY - 04, rue Nicolas de Lancy - 60810 Raray

état	PROJETE
indice	
échelle	1 / 5,000 ^{ème}
date	12 sept 2016

--	--



MATRE D'OUVRAGE
SAS LES CABANES DE RARAY
01, rue Nicolas de Lancy
60810 - Raray



MATRE D'OEUVRE
BAUDOUIN de RENTY - architecte d.p.l.g.
2, Avenue Pierre Brossolette - 92240 Malakoff
Tel : 01 46 57 33 54 - Fax : 01 46 57 33 55
e-mail : baudouin.dereoty@wanadoo.fr

- ASSAINISSEMENT -

PA-08

DEMANDE de PERMIS d'AMENAGER
pour l'extension d'un Parc Résidentiel de Loisirs
comportant 05 cabanes perchées supplémentaires
LES CABANES DE RARAY - 01, rue Nicolas de Lancy - 60810 Raray

état

indice

échelle

1 / 5,000ème

date

12 sept 2016

PROJETE

PROJET D'EXTENSION D'UN PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS

« les CABANES de RARAY »

- Notice Environnementale -

① – ANALYSE de l'ETAT des LIEUX :

- Projet d'extension d'un Parc Résidentiel de Loisirs, classé en hébergement léger, pour le montage de 05 cabanes perchées dans les arbres.
- Description de la zone environnante :**
 - Le projet est situé sur la commune de Raray (60810), dans le département de l'Oise. Ce territoire est inscrit dans la plaine agricole du Valois, à 11 kms au Nord-Est de Senlis. La zone projetée sera implantée dans un ensemble foncier plus étendu qui s'étend du Nord au Sud avec un très léger dénivelé ($\pm 1,2\%$ de pente).
 - Le site fait partie du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France, tout en étant intégré au site naturel inscrit de la Vallée de la Nonette.
 - Située à 130 kms de la Manche, la commune de Raray connaît un climat océanique dégradé, comparable à celui du Nord de l'Ile de France. L'amplitude thermique entre l'hiver et l'été ne dépasse pas 15°C . La station météorologique la plus proche est celle de Creil, qui constate des précipitations réparties également toute l'année, avec des maxima au printemps et en automne. Le mois de février est généralement le plus sec, et le total annuel des précipitations est relativement modeste : ± 690 mm.
 - Le site envisagé pour l'implantation du projet est un petit boisement marginal au sein d'un ensemble boisé constitué par les Bois du Haut Montel et de Raray. Il s'étend le long de l'autoroute A1, à l'Est de la forêt d'Halatte, sur la bordure nord-occidentale du plateau du Valois. Cet ensemble boisé est fragmenté par l'exploitation des Sablons de la Butte du Haut Montel, et par le parcours de Golf installé dans le Bois de Raray, qui accueille environ 36.000 passages de joueurs par an. Ces bois sont protégés dans leurs parties Nord-Ouest et Nord-Est par une ZNIEFF de type 1 (aucune ZICO sur la commune), à l'exclusion toutefois de la partie intégrée dans le terrain de golf, créé en 1988. Le projet de 5 nouvelles cabanes se situe dans la ZNIEFF de type 1.
 - Le projet est inclus dans le périmètre de plusieurs monuments historiques :
 - le château de Raray, les balustrades monumentales (haies cynégétiques), et la Porte Rouge : classées MH par décret du 25 novembre 1924.
 - les 4 tourelles du mur de clôture du domaine, et le mur pignon des anciennes écuries avec son échauguette : inscrits MH par arrêté du 05 juin 1967.
 - l'église St Nicolas : classée MH par arrêté du 28 novembre 1921.
- Description de la zone concernée :**
 - Les 6 terrains d'assiette sont situés en zone Nga, (ils comprennent 6 lots totalisant 2.005 m²).
 - Le secteur d'implantation est constitué d'un boisement hétérogène ou certaines essences (Châtaignier, Erable sycomore, Robinier faux-acacia) dominant par zones. Le boisement est dans son ensemble principalement constitué de jeunes arbres, dominés par de vieux sujets : Chênes, Chataigniers, ou Charmes dans le secteur d'implantation, et sur les marges : Platanes et Tilleuls sont issus d'anciens alignements. Certains arbres âgés, notamment des chênes sont marqués par des signes de dépérissement, et comportent des cavités ou des décollements d'écorce favorables à l'accueil d'une faune spécifique : oiseaux cavernicoles ou chiroptères.
 - Le sous-bois actuel n'est pas réellement entretenu au sens de la gestion forestière. La zone est quasiment en friche. Les repousses des essences actuelles se sont plus ou moins installées de façon sauvage. On y trouve aussi des ronciers, et quelques zones dominées par la Fougère-aigle.
 - Il existe actuellement de nombreux chemins dans les parties boisées qui sont concernées par le projet. Certaines allées permettent la circulation de tracteurs, d'autres plus étroites servent de cheminement piétonnier. Les allées sont couvertes d'une grave calcaire. Les autres cheminements existants s'apparentent à des sentes plus ou moins marquées. La structure géologique comprend surtout des sables et grès auversiens de Beauchamp. Il n'existe aucun cours d'eau ou mare sur la zone concernée.
 - Sur le site en limite boisée, il existe un réseau d'assainissement créé pour les cabanes existantes. Les nouvelles cabanes sont situées en bordure de percées qui ont été déboisées, il y a quelques années, afin d'accueillir un second parcours de golf. Depuis le parcours n'a jamais été réalisé.



ACTUEL	état	PA-15	- NOTICE D'IMPACT -	MATRE D'OEUVRE		MATRE D'OUVRAGE	
	indice		DEMANDE DE PERMIS d'AMENAGER pour l'extension d'un Parc Résidentiel de Loisirs comprenant 05 cabanes perchées supplémentaires LES CABANES DE RARAY - 01, rue Nicolas de Lancy - 60810 Raray	BAUDOUIN de RENTY - architecte d.p.l.g. 2 Avenue Pierre Brossolette - 92240 Malakoff Tel : 01 46 57 33 54 - Fax : 01 46 57 33 55 e-mail : baudouin.renty@wanadoo.fr		SAS LES CABANES DE RARAY 01, rue Nicolas de Lancy 60810 - Raray	
	échelle						
	date	12 sept 2016					

Informations diverses :

- La commune de Raray** possède un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 25 mai 2013. Une modification récente a permis de délimiter un sous-secteur Nga, sur une partie de l'emprise golfique. Le secteur Ng correspond à l'emprise du parcours golfique, et le sous-secteur Nga permet l'implantation de projets d'hébergement à vocation touristique qui s'inscrivent dans le cadre d'une diversification de l'activité golfique.
Le village est implanté au centre du territoire communal, et les surfaces agricoles vouées aux grandes cultures occupent la majeure partie de son territoire. De ce fait, le bois du Haut-Montel et le bois de Raray, au Nord-Ouest du village présentent un intérêt et une variation agréable. Situés sur une butte de faible hauteur (129,30 m au-dessus du niveau de la mer), ils sont visibles de loin. D'autre part, les cours d'eau sont absents sur la commune.
- Le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France** qui couvre 600 km² comprenant 59 communes, a été créé le 13 janvier 2004.
Le Parc a pour mission essentielle de préserver un territoire péri-urbain, d'une grande richesse historique et architecturale, qui est menacé par la pression foncière due à la proximité de l'agglomération parisienne, et de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle.
Son territoire se caractérise par la présence de 3 massifs forestiers totalisant près de 20.000 ha, mais également de petites rivières formant des zones humides. Le Parc s'est donné via sa Charte, l'objectif primordial de maîtriser l'évolution de son territoire, et répondre aux enjeux suivants :
 - préserver et gérer durablement le patrimoine naturel, culturel paysager, et historique du territoire (préserver la libre circulation de la faune dans le corridor biologique naturel reliant encore la forêt de Chantilly à la forêt d'Halatte, afin de limiter les risques d'érosion génétique).
 - promouvoir un développement économique respectueux de l'environnement et du patrimoine.
 - développer un tourisme nature/culture maîtrisé, et sensibiliser le public à l'environnement et au patrimoine.
- La ZNIEFF continentale de type 1 du Bois du Haut-Montel et de Raray** (identifiant national ; 220013834) s'étend sur 113 ha, établi sur 3 communes.
Il n'y a pas de liaison écologique avérée avec d'autres ZNIEFF. Malgré tout, la présence d'un bio-corridor est supposé vers le Nord-Ouest, de l'autre côté de l'A1. La zone possède des critères d'intérêt d'ordre patrimoniaux et fonctionnels. Elle comprend différents types d'habitats, comme des Chênaies-charmaies sur 40%, et des landes sèches sur 10% de son territoire. Plusieurs facteurs influencent l'évolution de la zone : les routes, l'extraction de matériaux, les traitements de fertilisation, les coupes et abattages, ... et plusieurs critères permettent la délimitation de la zone : répartition des espèces (faune, flore), répartition et agencement des habitats, fonctionnement et relation d'écosystèmes, degré d'artificialisation du milieu ou pression d'usage. Le bilan des connaissances sur la zone est « faible » pour les mammifères et insectes et « moyen » les oiseaux, les phanérogames, et les ptéridophytes. Parmi les mammifères et les oiseaux, plusieurs espèces à statut réglementé sont présentes sur la zone. Certaines espèces sont nicheuses, hivernantes ou migratrices.
Certaines espèces patrimoniales sont de niveau « rare » ou en catégorie « menacée ». Elles regroupent des oiseaux, et des chauve-souris principalement. L'activité golfique pratiquée depuis plus de 20 ans en bordure de cette zone, n'a pas perturbé le maintien et le développement de ces espèces.
- Le site de la Vallée de la Nonette** a été inscrit par arrêté du 6 février 1970. Il s'étend sur 36.153 ha, et comprend 49 communes.
Située à proximité de la région parisienne, et desservie par l'autoroute du Nord (A1), la Vallée de la Nonette est un site convoité, riche d'un important patrimoine historique et naturel. Elle constitue un « poumon vert » au Nord de la capitale. L'évolution de la région démontre la pertinence de l'analyse qui avait conduit à l'inscription de ce site, afin de le soustraire aux pressions de l'urbanisation.
La Nonette est une petite rivière qui prend sa source à Nanteuil-le-Haudouin. Elle rejoint l'Oise en passant au pied de Senlis. Les cours d'eau orientés Est-Ouest ont façonné le relief de la vallée. Les enjeux : veiller aux aménagements de loisirs, ou l'intégration des nouvelles constructions.
L'activité golfique créée, il y a plus de 20 ans sur ce site inscrit, a répondu aux enjeux, aux contraintes et à la réglementation environnementale du périmètre.
- Le projet des 05 Cabanes de Raray** s'inscrit dans la partie Nord du parcours golfique. Ce projet innovant s'inscrit dans une démarche de tourisme écologique. Il respecte et répond à la présence de la trame « éléments de paysage à préserver » (art L 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme), car il garantit dans le temps, l'existence d'un espace boisé support à cette activité. Il convient de préciser que ce point respecte et valorise les arbres existants, et qu'il nécessite en conséquence le maintien des arbres de haute tige existants et de qualité. La conception et la construction des cabanes reposent sur le « bois », et d'autres éléments naturels, afin de garantir une bonne insertion paysagère. L'accès aux cabanes, et le passage des réseaux s'effectuera uniquement depuis les cheminements existants sur le parcours golfique. Dans un souci de prise en compte de l'environnement, le projet prévoit d'implanter les cabanes en bordure intérieure de la ZNIEFF, afin de limiter les incidences éventuelles sur la sensibilité écologique du milieu naturel.

Le projet envisagé doit s'articuler correctement avec l'intérêt patrimonial des lieux (monuments historiques). Il est ainsi prévu de n'installer des cabanes qu'en dehors des deux grandes perspectives (vue directe) sur le château, tout en veillant à ce qu'elles restent particulièrement discrètes depuis les voies publiques.



ACTUEL	état	PA-15	- NOTICE D'IMPACT -	MATRE D'OEUVRE		MATRE D'OUVRAGE	
	indice		DEMANDE DE PERMIS d'AMENAGER pour l'extension d'un Parc Résidentiel de Loisirs comprenant 05 cabanes perchées supplémentaires LES CABANES DE RARAY - 01, rue Nicolas de Lancy - 60810 Raray	BAUDOUN de RENTY - architecte d.p.l.g. 2, Avenue Pierre Brossollet - 92240 Malakoff Tel : 01 46 57 33 54 - Fax : 01 46 57 33 55 e-mail : baudoun.renty@wanadoo.fr		SAS LES CABANES DE RARAY 01, rue Nicolas de Lancy 60810 - Raray	
	échelle						
	date						

② – LE PROJET D'AMENAGEMENT DU PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS :

le Projet d'Aménagement :

- Le projet prévoit la **l'extension d'un Parc Résidentiel de Loisirs**, classé en hébergement léger, pour le montage de **5 cabanes en bois** perchées dans les arbres.
- Le PRL actuel comprend 12 cabanes en bois existantes, perchées dans les arbres.
- Le terrain d'assiette comprend 6 lots, totalisant **2.005 m2**, en zone NGA, dont 5 lots sont implantés dans une ZNIEFF de type 1.
- Le concept est un projet d'hébergement écologique à vocation touristique, s'inscrivant dans la prolongation de l'activité golfique existante.
- La mesure de protection paysagère inscrite au PLU est respectée : **aucun abattage d'arbres** ou défrichement, et conservation des cheminements existants.
- Un patrimoine architectural préservé avec une implantation des cabanes, **hors des perspectives visuelles sur les monuments**, et éloignée des lisières.
- Une construction préfabriquée en bois, avec un assemblage et un montage sur site, sans clous ni vis dans les arbres supports.
- Des mesures de protection pour la faune et la flore, avec l'absence de tout éclairage extérieur ou le long des cheminements, et l'interdiction des véhicules motorisés.
- Une valorisation du capital « nature » du Domaine de Raray, avec un produit écologique en bois qui sensibilise une clientèle respectueuse de l'environnement.
- Une sensibilisation des visiteurs avec la signature d'une Charte environnementale à vocation pédagogique.

les Objectifs du Projet :

Maximiser l'atout que représente le « capital nature » du Domaine de Raray, et le valoriser en y apportant un produit écologique.
Sensibiliser les cabaneurs à la nature, à travers une « Charte de Respect de l'Environnement ».
Développer des partenariats avec des prestataires et artisans locaux, pour fournir des produits en circuit court aux occupants des cabanes.

③ – ANALYSE DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT :

La préparation du projet :

- Le porteur du projet a mené une expertise pour identifier les arbres susceptibles de recevoir les cabanes. Il a exclu les arbres jugés insuffisamment sains, et n'a retenu, pour des raisons de sécurité, que des arbres indemnes de signes de dépérissements. Les arbres choisis pour servir de support aux cabanes n'accueillent pas la nidification d'espèces cavernicoles, comme les Pics et le Gobemouche noir. Il n'a été observé aucune aire de rapace sur les arbres visités, puis retenus. La présence de gîtes de chauve-souris sur ces arbres ne peut être exclue, mais elle reste peu probable.
- L'installation des réseaux, principalement sous les sentiers et chemins existants, ne s'accompagnera d'aucun abattage d'arbre. En outre le projet ne prévoit pas d'installation d'éclairage extérieur susceptible d'impacter significativement la faune. Et, il n'est pas prévu de circulation motorisée à l'intérieur du boisement.
- L'installation des cabanes et des réseaux devant se faire en hiver, et les arbres support devant être laissés en l'état, aucun impact direct sur des espèces remarquables ou protégées ne semble à attendre. Une attention particulière sera portée aux cavités dans les arbres susceptibles d'abriter des chauve-souris. Les travaux, réalisés en période hivernale, permettront d'éviter de déranger la faune des oiseaux migrateurs, comme le Gobemouche noir, et le Pouillot siffleur.
- Le montage des cabanes se fera dans un délai très court, car elles sont construites en atelier, puis assemblées sur site. Elles ne seront installées que dans des chênes mûres, avec d'autres essences similaires à proximité, afin de servir de refuge à la faune qui pourrait être dérangée. Il est prévu de conserver les arbres morts « chandelles » présents sur le site, afin de ne pas diminuer les foyers de nourriture et les refuges pour la faune qui y niche.
- Les essences présentes sur le site du projet : Châtaigniers (50%), Chênes (15%), Tilleuls (10%), Erables Sycomores (10%), Acacias (5%), Charmes (5%), Frênes (5%). Le sous-bois actuel n'est pas entretenu, au sens de la gestion forestière.
- Il est prévu une étude phytosanitaire régulière des arbres « supports ».



	MATRE D'OUVRAGE SAS LES CABANES DE RARAY 01, rue Nicolas de Lancy 60810 - Raray		MATRE D'OEUVRE BAUDOUIN de RENTY - architecte d.p.l.g. 2, Avenue Pierre Brossollette - 92240 Malakoff Tel : 01 46 57 33 54 - Fax : 01 46 57 33 55 e-mail : baudouin.renty@wanadoo.fr	- NOTICE D'IMPACT - DEMANDE de PERMIS d'AMENAGER pour l'extension d'un Parc Résidentiel de Loisirs comprenant 05 cabanes perchées supplémentaires LES CABANES DE RARAY - 01, rue Nicolas de Lancy - 60810 Raray	PA-15	état	ACTUEL
					indice	échelle	12 sept 2016
					date		

- **Effets immédiats :**

- Pas de transformation des types d'habitats, mais une légère pollution sonore pendant la phase travaux se déroulant en hiver, avec des engins légers.
- S'agissant d'espèces comme le Pic mar, le Pic noir, la Bondrée apivore, etc ..., si elles fréquentent occasionnellement le site d'implantation, très fragmenté et fréquenté, celui-ci ne leur permet pas de répondre à l'ensemble de leurs besoins. Elles trouvent certainement, un environnement plus favorable dans le bois du Haut-Montel ou en forêt d'Halatte.

- **Risques pour le milieu naturel :**

- Considérant la nature des aménagements, et compte-tenu de la présence d'activités humaines et de la fréquentation déjà existante sur ce site boisé, et fragmenté, les hébergements proposés ne seront pas de nature à augmenter de façon substantielle les dérangements qui pourraient être faits à la faune.

- **La phase d'exploitation et la fréquentation :**

- La circulation des 10 occupants des cabanes se fera sur les cheminements existants. Le porteur du projet ne favorisera pas la fréquentation des sous-bois. Il prévoit de garder des ronciers et des zones non accessibles. Le public sera d'autant plus intéressé par une zone conservant son caractère naturel et sauvage.
- Le porteur du projet a prévu une période d'ouverture des cabanes, inférieur à 240 jours par an. Mais la fréquentation ne sera importante que pendant une centaine de jours, durant la belle saison. Et, il n'est pas prévu de circulation motorisée à l'intérieur du boisement.

- **La concentration des eaux pluviales :**

- Le projet de 5 cabanes réparties sur une surface de plancher d'environ 114 m2 ne modifiera pas l'écoulement des eaux pluviales, et ne viendra pas perturber la circulation naturelle de l'eau. Il n'est pas prévu de réseau d'eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales se fera par infiltration horizontale directe, à l'aplomb des rives d'égout.

- **La production d'eaux usées :**

- Le projet utilise une filière d'assainissement non collectif existante prévue pour 8 cabanes, et sous-dimensionnée en prévision des 5 cabanes de l'extension, avec une capacité d'accueil de 1 à 2H pour chaque cabane (soit un volume EU de 55 à 548 m3/an). Une étude de sol a été réalisée (coef. perméabilité de 37 mm/heure). Compte-tenu des difficultés techniques dues aux racines, l'implantation existante des 2 micro-stations a été réalisée en lisière d'espace boisé. Pour les 5 nouvelles cabanes, la station d'épuration existante de 14 à 18 EH est équipée de 11 tunnels d'infiltration de 600 litres de type Twin. C'est une micro station de marque Graf Klaro, fonctionnant selon le système SBR, organisé en 4 phases de traitement. L'ensemble prévoit en amont des regards de détente, équipés de pompes de relevage, des ventilations primaire muni de clapets de refoulement, la station d'épuration, des tunnels d'infiltration. La station prévoit un pré-traitement permettant une décantation, puis un bassin de réaction, et un clarificateur. Le bureau d'études a préconisé ce système de prétraitement et traitement par micro station. L'exploitant a prévu une utilisation maximale de 245 jours/an. En conséquence, le bureau d'études a préconisé la réalisation de 1 vidange par an. La société Veolia a émis un « avis favorable avec réserves » sur le projet d'assainissement non collectif, le 06 août 2015.

- **Contrôle de protection des richesses naturelles :**

- Comme indiqué plus haut, le terrain, les arbres et les cheminements ne seront pas modifiés ou dégradés, et l'exploitation ne perturbera pas la biodiversité. Il n'y aura pas d'incidences sur les zones à sensibilité particulière, et il n'engendrera pas de risques sanitaires. Le projet ne crée pas de prélèvements d'eau, il ne prévoit pas de drainages, et il ne sera ni excédentaire, ni déficitaire en matériaux.
- Le projet va permettre de se réapproprier cette zone boisée avec une gestion à long terme, en axant les efforts sur la biodiversité et le paysage. Les aménagements prévus vont permettre de redonner une vocation paysagère à la zone. Le porteur du projet sera plus attentif sur les essences implantées et leur renouvellement. Afin de donner une réelle vocation pédagogique à son projet, il devra prendre en compte l'environnement faune et flore des cabanes dans sa présentation. Il pourrait même aider au développement de la bio-diversité, en installant des nichoirs, pour favoriser l'accueil de la faune, ou en laissant volontairement des tas de bois pour favoriser la nidification des insectes.
- Compte-tenu de la forte demande pour ce type de d'hébergement, il nous semble préférable qu'il puisse être développé dans un milieu « semi-naturel » faisant déjà l'objet d'une fréquentation de loisirs, plutôt que dans un milieu plus « naturel » pour lequel les impacts seraient plus forts.



ACTUEL	état	indice	échelle	date
	PA-15	- NOTICE D'IMPACT -		
DEMANDE de PERMIS d'AMENAGER pour l'extension d'un Parc Résidentiel de Loisirs comprenant 05 cabanes perchées supplémentaires LES CABANES DE RARAY - 01, rue Nicolas de Lancy - 60810 Raray		BAUDOUIN de RENTY - architecte d.p.l.g. 2, Avenue Pierre Brossolète - 92240 Malakoff Tel : 01 46 57 33 54 - Fax : 01 46 57 33 55 e-mail : baudouin.renty@wanadoo.fr		
MATRE D'OUVRE				
MATRE D'OUVRAGE		SAS LES CABANES DE RARAY 01, rue Nicolas de Lancy 60810 - Raray		
				

D- MESURES POUR COMPENSER LES CONSEQUENCES DU PROJET SUR LE MILIEU NATUREL :

- **Conséquences visuelles** : *très limitées voire inexistantes.*
 - Le projet est établi de façon à limiter au maximum l'impact visuel des cabanes : couverture et parements en bois naturel, éloignement des lisières de boisement et des perspectives vers monuments MH, pas de vues depuis l'espace public (cf photos dossier), pas d'éclairage nocturne des cheminements et terrasses, ...
- **Conséquences sur la faune et la végétation** : *très limitées.*
 - Une intégration des cabanes en hauteur, des circulations piétonnes sur des cheminements existants, des zones en sous-bois conservées en friche, une expertise des types d'habitats existants, une attention particulière du porteur du projet,
- **Conséquences du rejet des eaux usées** : *très limitées voire inexistantes.*
 - L'évacuation des eaux usées sera gérée par un assainissement non collectif existant, dans le respect des normes environnementales. L'intervention du service de vidange entrainera une légère nuisance sonore.
- **Insertion des équipements et bâtiments collectifs** : *sans objet.*
 - Le projet ne nécessite pas la réalisation d'un accueil, et un sanitaire, car ils sont existants. Ces équipements ont été réalisés dans un bâtiment existant, dont l'aspect et la structure n'ont pas été modifiés. Aucune autre construction ne sera réalisée.
- **Organisation des circulations à l'intérieur de l'opération** : *très limitée.*
 - La circulation des occupants des cabanes se fera à pied ou à vélo. Le service d'entretien utilisera une voiturette électrique.
 - Tous les cheminements sont existants, hormis la prolongation des chemins piétonniers en pied de cabanes.
 - L'accès et la sortie du site se feront par un portail existant, sur une voie départementale. Les emplacements des places de parking se feront en complément des places existantes pour l'activité golfique (soit 5 places). Elles seront situées dans la cour des communs. Un emplacement pour personne à mobilité réduite a déjà été implanté. La voirie est existante et elle ne sera pas modifiée.



	MATRE D'OUVRAGE SAS LES CABANES DE RARAY 01, rue Nicolas de Lancy 60810 - Raray		MATRE D'OEUVRE BAUDOUIN de RENTY - architecte d.p.l.g. 2, Avenue Pierre Brassaëte - 92240 Malakoff Tel : 01 46 57 33 54 - Fax : 01 46 57 33 55 e-mail : baudouin.renty@wanadoo.fr	- NOTICE D'IMPACT - DEMANDE de PERMIS d'AMENAGER pour l'extension d'un Parc Résidentiel de Loisirs comprenant 05 cabanes perchées supplémentaires LES CABANES DE RARAY - 01, rue Nicolas de Lancy - 60810 Raray	PA-15	état	ACTUEL
					indice	échelle	
					date	12 sept 2016	