

***Modification simplifiée n°3 du
Plan Local d'Urbanisme***

*Commune de
RARAY
- Oise (60810) -*

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

Septembre 2025

***Dossier annexé à la délibération
du conseil municipal du 20 septembre 2025***

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Raray a été approuvé le 25 mai 2013. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 8 août 2014, d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 11 septembre 2021, d'une modification de droit commun n°1 et d'une révision simplifiée (ou allégée) n°1 approuvées en date du 17 septembre 2016.

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme permet de procéder à une modification suivant une procédure simplifiée (dite modification simplifiée du PLU) dès lors que la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sans conduire à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction ou à diminuer ces possibilités de construire, sans réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. La modification simplifiée est également possible lorsqu'elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La commune de Raray n'est pas soumise aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT), ce qui la soumet aux dispositions de l'article L.142-4 et de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, pour toute ouverture à l'urbanisation nouvelle de zone naturelle. Cela n'est pas le cas dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°3 du PLU.

Les dispositions du PLU de Raray délimitent une zone naturelle (N) qui englobe notamment la frange est du village correspondant à un vaste parc arboré de la propriété bâtie située à l'angle de la rue du Manoir et de la rue de Monchy. Cette propriété qui constitue une seule unité foncière, est composée de plusieurs parcelles cadastrales. Celles qui sont bâties sont délimitées en zone urbaine du PLU, les autres étant donc délimitées en zone naturelle. Il s'avère que sur une de ces parcelles contiguës à la zone urbaine, mais situées en zone naturelle, est projetée la réalisation d'une construction annexe à l'habitation. Les dispositions du règlement de la zone naturelle ne le permettent pas. Il convient donc de faire évoluer le découpage en zones et le règlement à cet endroit afin de prendre possible ce projet qui n'est pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels et aux paysages.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification simplifiée n°3 du PLU. Elle a été notifiée aux personnes publiques début 2025 et a été mise à disposition du public du 10 juin 2025 au 11 juillet 2025, sans aucune observation n'est été faite. L'avis du Département de l'Oise et de la Chambre d'Agriculture de l'Oise, faisant état de la superficie maximale de la construction annexe autorisée dans le sous-secteur Nba nouvellement délimité, n'appelle pas d'ajustement au dossier. La CDPENAF a émis un avis favorable à ce sous-secteur.

CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU

Un type de modification est apporté :

1 - Création d'un sous-secteur Nba voué à recevoir une construction annexe à une habitation limitrophe, dans la zone naturelle, et ajustement du règlement de la zone naturelle en conséquence.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées dans le cadre de cette modification n°1 du PLU ne portent que sur des points réglementaires sans incidences notables sur l'environnement. Par décision en date du 4 février 2024, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a informé la commune que la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'était pas soumise à évaluation environnementale.

CHAPITRE 1

CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER PLU ET JUSTIFICATION

1 - CRÉATION D'UN SOUS-SECTEUR Nba DANS LA ZONE NATURELLE ET AJUSTEMENT DU RÈGLEMENT DE LA ZONE EN CONSÉQUENCE

Les dispositions du PLU approuvé le 25 mai 2013, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 8 août 2014, d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 11 septembre 2021, d'une modification de droit commun n°1 et d'une révision simplifiée (ou allégée) n°1 approuvées en date du 17 septembre 2016, délimitent une zone naturelle sur la frange est du village. Cette zone naturelle fait l'objet d'un secteur Na et d'un secteur Nb qui recoupe la partie non construite d'une seule propriété bâtie dont les bâtiments se situent à l'angle de la rue du Manoir et de la rue de Monchy.



À l'échelle du village, localisation de la partie de l'unité foncière bâtie (entourée en rouge) inscrite en zone naturelle au PLU, en frange est du village.

Le secteur Na s'étend sur une partie de la parcelle cadastrée section C n°239, où est admis une seule construction d'habitation et ses annexes, ainsi qu'un abri de jardin limité à 10 m² d'emprise au sol, ou encore des abris pour animaux limités à 50 m² d'emprise au sol. Depuis l'entrée en vigueur du PLU, aucune construction n'a, à ce jour, été réalisée sur ce secteur Na.

Le secteur Nb recouvre le reste de la parcelle cadastrée section C n°239, ainsi que les parcelles cadastrées section A n°124, n°131, n°132 (pour partie) et la parcelle cadastrée section C n°230. Dans le secteur Nb, ne sont admis que des abris pour animaux limités à 50 m² d'emprise au sol et qu'un abri de jardin limité à 10 m² d'emprise au sol. À ce jour, aucune construction n'a été réalisée sur ce secteur Na depuis l'entrée en vigueur du PLU.

Il s'avère que la parcelle cadastrée section A n°131, contiguë à l'habitation de cette unité foncière, fait l'objet d'un projet de construction d'une annexe à l'habitation. Ce projet ne peut pas aboutir du fait de la réglementation actuelle du secteur Nb.



Vue sur la partie déjà construite de la propriété et sur l'emprise (en rouge) sur laquelle est envisagée une construction annexe à l'habitation.

Il est constaté que l'emplacement retenu pour implanter cette construction annexe est très proche de l'habitation présente sur l'unité foncière, satisfaisant en cela aux dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (éviter de compromettre la qualité paysagère du site).

Le secteur Nb est déjà considéré comme un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) suivant les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Dans le cas présent, il est proposé de délimiter un sous-secteur Nba, sur une partie de la parcelle cadastrée section A n°131, là où est souhaitée l'implantation d'une construction annexe à l'habitation qui se trouve en zone urbaine limitrophe. L'intérêt de ce sous-secteur est de limiter la possibilité d'implanter cette construction annexe sur l'ensemble du périmètre de la zone Nb qui est étendu (5,6 ha). En outre, cette partie de la parcelle cadastrée section A n°131 correspond au jardin attenant à l'habitation, sous forme d'espace engazonné, et non à la partie du parc largement arboré. En conséquence, aucune suppression d'arbres n'est nécessaire à cet endroit de l'unité foncière pour réaliser la construction envisagée. La superficie totale du sous-secteur Nba délimitée est de 650 m² tandis que la superficie totale de la parcelle cadastrée section A n°131 est de 3 900 m². Le secteur Nba représente 1% de l'emprise totale du secteur Nb, ce qui garantit la préservation de la qualité du site naturel.

Il convient de compléter le règlement de la zone naturelle (N), secteur Nb, en mentionnant la présence d'un sous-secteur Nba contigu à l'habitation de l'unité foncière, dans

lequel est admise la réalisation d'une construction annexe à l'habitation, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol. Cette surface est justifiée au regard des proportions de la propriété qui s'étend sur plus de 6 ha au total.

La délimitation d'un STECAL implique de préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il convient aussi de fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire.

Il convient donc de compléter le règlement de la zone naturelle du PLU, avec les nouvelles dispositions réglementaires suivantes applicables uniquement dans le sous-secteur Nba, nouvellement délimité.

Au préambule introductif du règlement de la zone naturelle (N), il sera précisé qu'elle compte un sous-secteur Nba qui constitue un STECAL, au sein du secteur Nb déjà délimité au plan, au sein duquel est admise une construction annexe à l'habitation voisine (située en zone urbaine) dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.

À l'article 2 du règlement de la zone naturelle, il sera précisé que, dans le secteur Nb, est admis, uniquement dans le sous-secteur Nba, une construction annexe à l'habitation voisine (inscrite en zone urbaine au plan) dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.

À l'article 7 du règlement de la zone naturelle, il sera précisé que, dans le sous-secteur Nba, la construction autorisée sera implantée à au moins 6 mètres des limites séparatives.

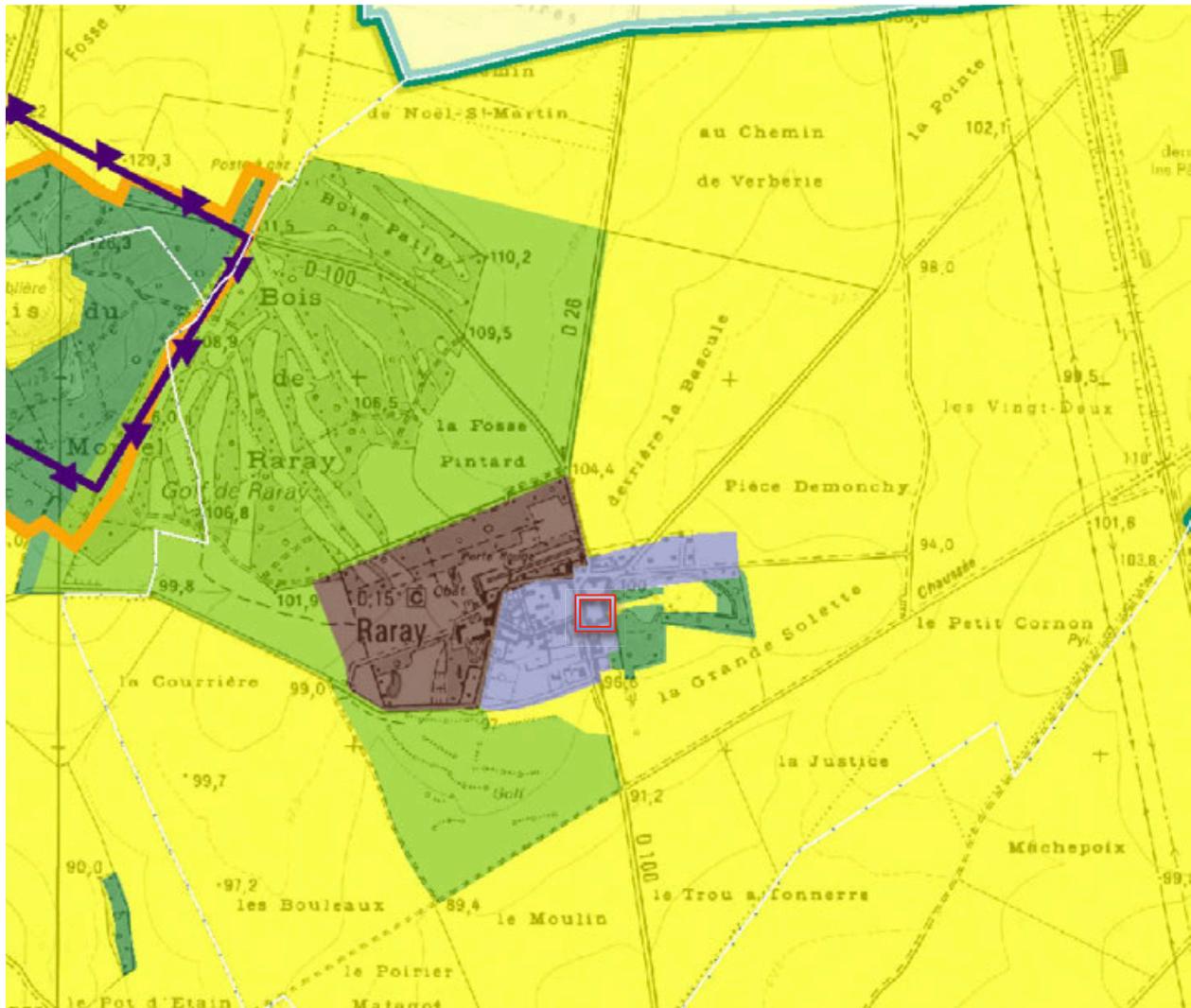
À l'article 10 du règlement de la zone naturelle, il sera précisé que la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 3 mètres au faîtage.

Le raccordement aux réseaux (dès lors que la construction autorisée le nécessiterait) se fera depuis les réseaux qui desservent déjà l'habitation limitrophe. Il n'est pas utile de prévoir un raccordement direct sur les réseaux publics. Les conditions d'hygiène et de sécurité sont assurées par celles attribuées à l'habitation limitrophe.

Enfin, il est rappelé que la délimitation d'un STECAL est soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui appréciera le bien-fondé de ce secteur, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Il est utile de signaler ici que l'urbanisation du secteur sera limitée à une construction annexe venant en continuité d'une habitation inscrite en zone urbaine limitrophe. Le STECAL ne vise pas réellement à la construction, ex-nihilo d'un nouveau bâtiment au milieu de la zone naturelle, mais à rendre possible une construction complémentaire à une habitation, le tout formant une même unité foncière d'un parc arboré par ailleurs totalement préservé, dans un environnement proche déjà largement urbanisé correspondant à la partie est du village.

Il convient de signaler que ces modifications mineures du règlement de la zone naturelle, secteur Nb uniquement délimité au plan, ne présente pas d'incompatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional (PNR) Oise – Pays de France qui identifie le terrain concerné dans l'enveloppe urbaine de la commune (espaces construits ou ayant vocation à accueillir l'urbanisation sur le territoire).



<p>Enveloppes urbaines</p> <p><i>Ce sont les espaces construits ou ayant vocation à accueillir l'urbanisation sur le territoire. Sur chaque enveloppe urbaine, les schémas d'orientations urbaines proposent des orientations.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser l'étalement urbain (9.2) - Optimiser la densité des opérations de développement urbain, dans le respect de l'environnement paysager, naturel et bâti (12.2) - Accompagner les mutations du bâti et des tissus urbains existants pour permettre un renouvellement urbain harmonieux et optimisé (12.3) - Optimiser l'occupation du foncier dédié aux activités économiques par la reconversion des friches et la requalification de l'existant (12.4) - Intégrer les enjeux liés à la biodiversité et à l'eau dans l'aménagement et la gestion urbaine (13.1) - Promouvoir un urbanisme sobre en énergie (13.2) - Maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis (14.4) - Accompagner un aménagement économique qualitatif du territoire (26.1)
<p>Tissus diffus</p> <p><i>Ce sont des zones de construction régulièrement édifiées en milieu naturel, n'ayant pas vocation à accueillir de nouveaux bâtis.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser l'étalement urbain (9.2)

Extrait plan de référence de la charte du PNR (en rouge, terrain concerné par le classement en Nba).

MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES AU 1/2000^{ème} (pièce 5a)

Il est délimité un sous-secteur Nba sur une partie de la parcelle cadastrée section A n°131, pour une superficie totale maximale de 650 m² (voir extrait du plan de découpage en zones 4c avant modification simplifiée n°3 et après modification simplifiée n°3).

Le sous-secteur Nba forme un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) complémentaire au STECAL existant pour le secteur Nb, voué à recevoir une

construction annexe à une habitation située sur la même unité foncière mais délimitée en zone urbaine du plan.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT ÉCRIT

- La rédaction du préambule du règlement de la zone naturelle (N) est complétée en précisant qu'il est délimité un sous-secteur Nba dans le secteur Nb, permettant la réalisation d'une construction annexe, en frange est du village.

- La rédaction de l'article 2 (Occupation et utilisation du sol soumises à des dispositions particulières) de la zone naturelle (N) est complétée de la manière suivante, dans le secteur Nb (en gras italique dans le texte ci-après) :

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

(...)

Uniquement, dans le secteur Nb :

Par unité foncière, l'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux liés à un pâturage, dans la mesure où leur dimension est limitée à 50 m² d'emprise au sol et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum, et la réalisation d'un abri de jardin limité à 10 m² d'emprise au sol.

Dans le sous-secteur Nba, une construction annexe à l'habitation voisine (délimitée en zone urbaine au plan) limitée à 100 m² d'emprise au sol.

(...)

- La rédaction de l'article 7 (Implantation par rapport aux limites séparatives) de la zone naturelle (N) est complétée de la manière suivante (en gras italique dans le texte ci-après) :

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives, ***marge minimale réduite à 6 mètres dans le sous-secteur Nba***. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'extension de construction existante, pour les abris de jardin, les abris pour animaux, tels qu'ils sont autorisés à l'article 2.

(...)

- La rédaction de l'article 10 (Hauteur maximale des constructions) de la zone naturelle (N) est complétée de la manière suivante (en gras italique dans le texte ci-après) :

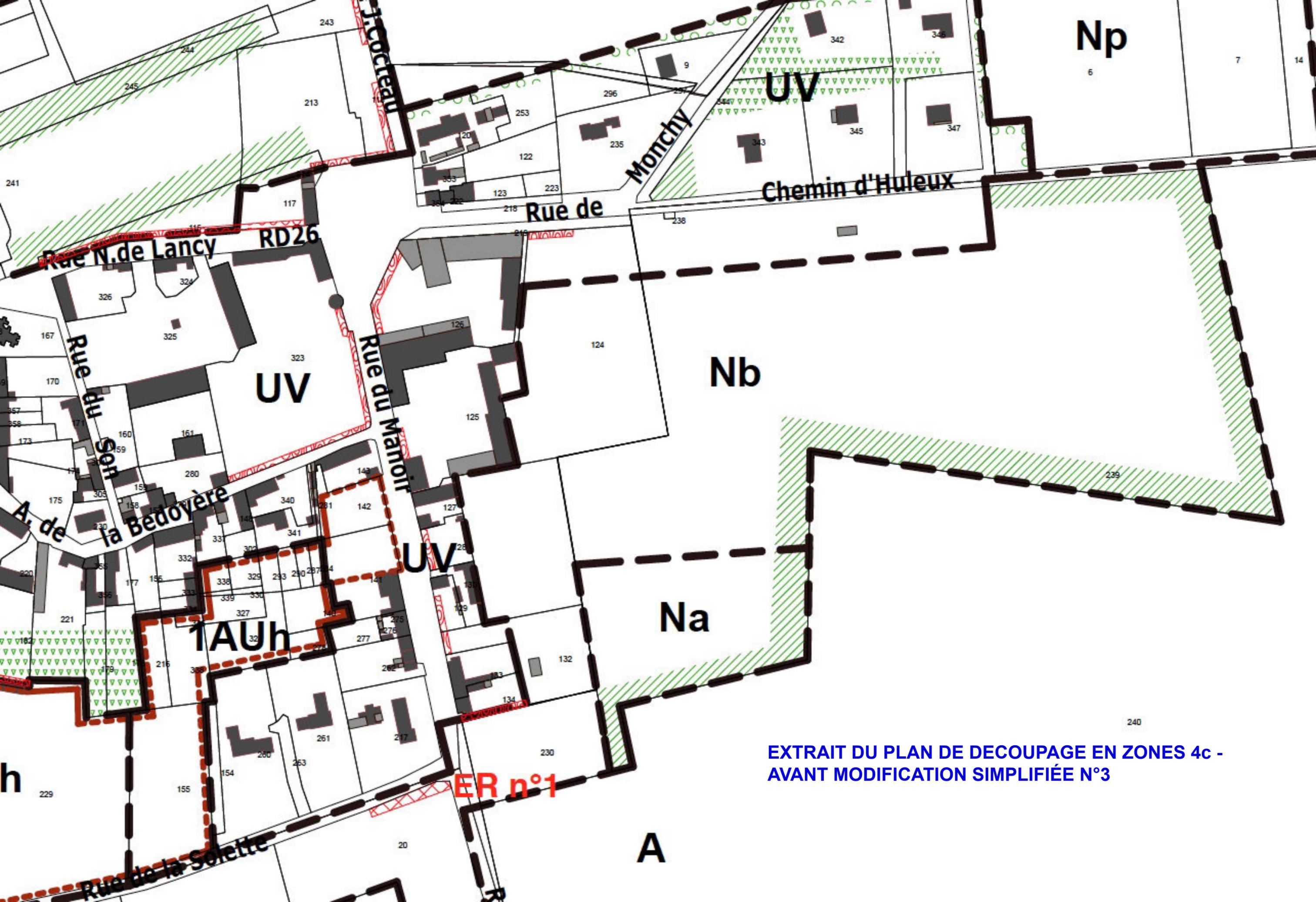
La hauteur des constructions ou installations nécessaires à l'activité de jardinage est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 5 mètres au faîtage.

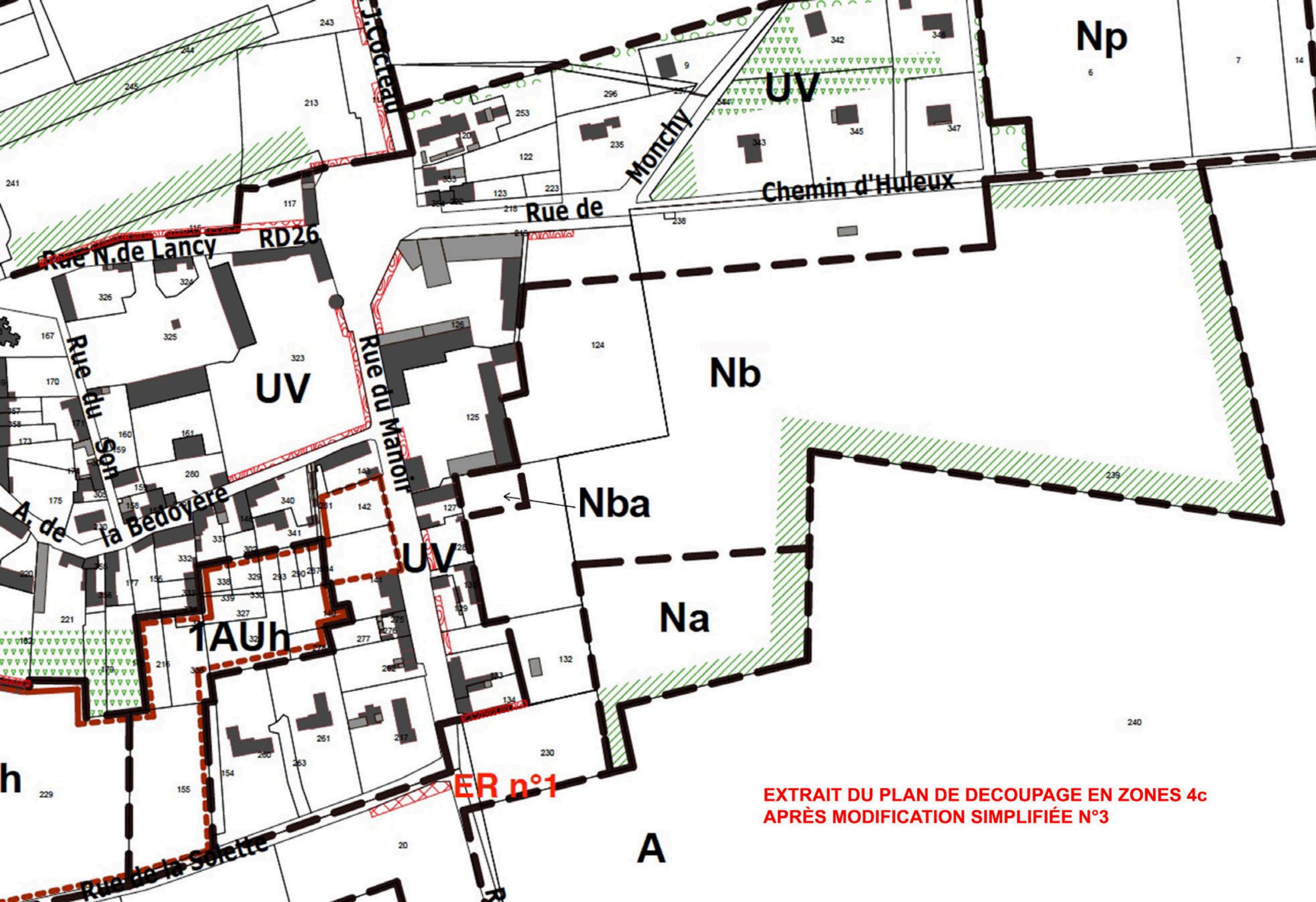
La hauteur de l'ensemble des autres constructions et installations autorisées est limitée à 10 mètres au faîtage, à l'exception de la réfection et l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U. pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est celle de la hauteur maximale existante.

Dans le sous-secteur Nba, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres au faîtage.

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



EXTRAIT DU PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES 4c - AVANT MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3



Np

UV

Chemin d'Huleux

Rue de

RD26

Rue N.de Lancy

UV

Nb

Rue du
Sort

Rue du Manoir

Nba

A. de
la Bedoyère

UV

Na

TAUh

ER n°1

EXTRAIT DU PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES 4c
APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

A

Le reste de la rédaction du règlement de la zone N n'est pas modifié.

Les autres pièces du dossier P.L.U., approuvé le 25 mai 2013, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 8 août 2014, d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 11 septembre 2021, d'une modification de droit commun n°1 et d'une révision simplifiée (ou allégée) n°1 approuvées en date du 17 septembre 2016, restent inchangées.

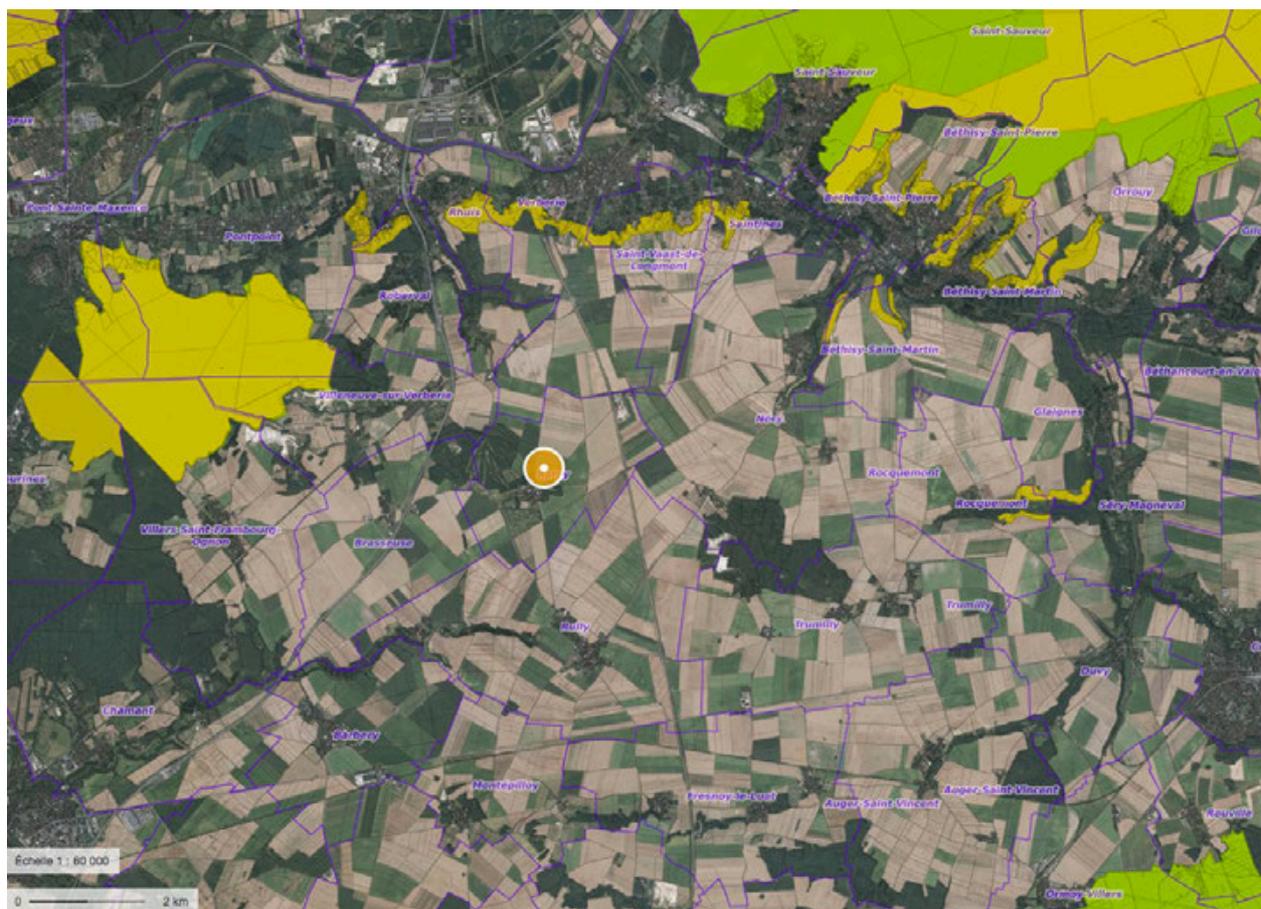
CHAPITRE 2

ÉVALUATION DES INCIDENCES POSSIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE :

La commune de Raray n'est pas directement concernée par un site Natura 2000. Les sites Natura 2000, les plus proches, sont le site FR2212005 Forêts picardes massif des trois forêts et bois du Roi, relevant de la Directive Oiseaux et le site FR2200380 Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville relevant de la Directive Habitat, situés à environ 4 km au nord-ouest (commune de Villeneuve-sur-Verberie et de Pontpoint), au niveau du Mont Pagnotte. Le territoire communal est moyennement concerné par d'autres sensibilités environnementales notables (présence d'un périmètre de ZNIEFF de type 1 au nord du territoire communal).

La procédure d'évaluation environnementale de l'évolution du document d'urbanisme (ici une procédure de modification simplifiée du PLU) s'inscrit dans le cadre d'une demande de dispense d'évaluation environnementale (la commune considérant que la modification simplifiée n°3 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement).



Raray et les sites Natura 2000 les plus proches (le point orange localise l'unité foncière concernée par la modification simplifiée n°3 du PLU).

La partie de la zone naturelle (N), délimitée au plan, objet de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU, n'est concernée par aucune sensibilité environnementale notable au titre de la biodiversité, de la ressource en eau, des risques, des nuisances, etc. Elle est à l'écart de tout secteur à enjeu environnemental. La délimitation d'un sous-secteur Nba est très limitée (650 m² de superficie) et vient en continuité de la zone urbaine (terrain bâti de la propriété foncière concernée).

2 - INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PROPOSÉES :

Les ajustements apportés au contenu du PLU visent uniquement :

- à délimiter, dans la zone naturelle, un sous-secteur Nba voué à recevoir une construction annexe à une habitation limitrophe, et à ajuster en conséquence le règlement de la zone naturelle.

Incidences éventuelles sur un site Natura 2000 :

Il n'est **pas constaté d'incidences éventuelles sur le site Natura 2000 des ajustements apportés au dossier PLU** de Raray dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°3.

Les ajustements apportés au PLU en étant contenus à une petite partie inscrite en zone naturelle d'un jardin d'une unité foncière bâtie, située dans le village, et dans laquelle n'est admis qu'une construction annexe limitée à 100 m² d'emprise au sol, font que le principe d'évitement est retenu.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée n°3 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires, ne concernant qu'une très faible emprise d'un unité foncière inscrite en zone urbaine (partie bâtie) et en zone naturelle (partie non bâtie), située à l'écart des périmètres de sites Natura 2000, n'a aucune incidence sur les sites Natura 2000.

• Incidences éventuelles sur l'environnement au titre de la biodiversité et de la ressource en eau :

Le territoire communal est concerné par d'autres sensibilités environnementales concernant la biodiversité. Un périmètre de ZNIEFF doublé d'un périmètre d'Espace Naturel Sensible, et traversé par une continuité écologique inter ou intra forestier, sont recensés sur le territoire communal. Aucun ne recoupe l'emprise concernée par la modification simplifiée qui est contiguë à la trame bâtie du village.



Secteurs à enjeux environnementaux concernant la biodiversité sur le territoire communal, à l'écart de l'emprise concernée (point rouge) par la modification simplifiée n°3.

Le territoire communal est couvert par le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de la Nonette qui n'identifie aucune zone humide avérée à Raray, et aucune sensibilité particulière liée à la gestion de l'eau.

Il convient de rappeler que l'alimentation en eau potable, la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, sont correctement assurées sur le territoire communal (pas de problèmes de quantité, de qualité ou de risque engendré).

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée n°3 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires ne concernant qu'une très faible emprise d'un unité foncière inscrite en zone urbaine (partie bâtie) et en zone naturelle (partie non bâtie), située à l'écart des périmètres de sensibilités écologiques, n'a aucune incidence sur les secteurs présentant un intérêt pour la biodiversité ou encore sur la ressource en eau.

- Autres incidences éventuelles sur l'environnement :

Le territoire communal n'est pas concerné par les enjeux environnementaux significatifs concernant les risques, ni en ce qui concerne les nuisances et la qualité de l'air, ou encore la santé. Les aléas de risques naturels par rapport aux ruissellements et aux coulées boues sont faibles à moyen sur les tissus urbanisés de la commune. L'aléa de remontée de nappes est nul à faible sur l'ensemble du territoire communal.

Les aléas de risques par rapport au phénomène de retrait – gonflement des argiles sont déjà pris en compte au PLU (règlement écrit).



Secteurs à enjeux environnementaux concernant les risques naturels sur le territoire communal, à l'écart des zones urbaines concernées par la modification simplifiée n°1.

Il n'est **pas constaté d'incidences notables sur les autres enjeux environnementaux concernant le territoire communal de Raray**, dans le cadre des ajustements apportés au dossier PLU par cette procédure de modification simplifiée n°3.

En ne concernant qu'une très faible emprise d'une unité foncière inscrite en zone urbaine (partie bâtie) et en zone naturelle (partie non bâtie) au sein des tissus déjà urbanisés du village, les ajustements apportés au PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences négatives sur les biens et les personnes au titre des risques naturels, des pollutions ou des nuisances. Le principe d'évitement est donc retenu.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée n°3 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires ne concernant qu'une très faible emprise d'une unité foncière inscrite en zone urbaine (partie bâtie) et en zone naturelle (partie non bâtie), située à l'écart des secteurs soumis à des risques ou nuisances, n'a aucune incidence sur l'environnement.