



**DIRECTION GENERALE ADJOINTE
AMENAGEMENT DURABLE, ENVIRONNEMENT ET MOBILITE**

Direction des Infrastructures et des Transports
Direction Adjointe à la Conduite d'Opérations
Service Foncier, Aménagement Rural et Urbanisme

Affaire suivie par : Solène TARDIEU
Mél : Solene.TARDIEU@oise.fr
Tél. : 03.44.10.70.24

MONSIEUR JEAN-MARC
HUCHET DE LA BEDOYERE
MAIRE DE RARAY
MAIRIE DE RARAY
7 RUE NICOLAS DE LANCY
60 810 RARAY

Beauvais, le 27 MARS 2025

Objet : Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme / Suite Notification

Monsieur le Maire,

Par un courrier reçu le 24 février 2025, vous avez bien voulu me consulter sur le projet de modification simplifiée n°3 de votre Plan Local d'Urbanisme et je vous en remercie.

Vous souhaitez, par cette modification, procéder à la création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), dénommé Nba, dans le but de permettre la construction d'une annexe à une habitation déjà existante, et à l'ajustement du règlement de la zone Naturelle en conséquence. Le sous-secteur Nba, créé à l'occasion de la modification simplifiée, s'étend sur une superficie de 650m².

Après une étude attentive du dossier transmis, vous trouverez ci-après mes observations.

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) constituent une exception au principe d'inconstructibilité des zones naturelles (N) et agricoles (A). Leur création doit être respectueuse de l'environnement et des équilibres territoriaux. Comme leur nom l'indique, ces secteurs doivent rester limités en taille et en capacité d'accueil, afin d'éviter toute urbanisation excessive dans des espaces destinés à être préservés.

Dans ce cadre, l'autorisation d'annexe pouvant atteindre 100 m² d'emprise au sol soulève des interrogations. En effet, une telle surface représente une constructibilité significative, qui risque de remettre en cause le caractère restreint et exceptionnel des STECAL. Elle pourrait, à terme, créer un précédent en ouvrant la voie à d'autres projets de construction, accentuant ainsi la pression foncière sur des zones initialement protégées et risquant de favoriser une urbanisation diffuse, contraire aux objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles. De plus, le seuil de 100m² ne semble pas correspondre à la définition d'une annexe dans le lexique national d'urbanisme : « Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (...) ». Aussi, il est proposé de revoir à la baisse l'emprise au sol maximale de l'annexe autorisée dans le secteur Nba afin de garantir une cohérence à la fois avec les principes encadrant les STECAL et avec la définition usuelle d'une annexe.

Par ailleurs, il aurait été intéressant de projeter cette même réflexion à d'autres secteurs du village, notamment pour certaines habitations implantées en limite de zone urbaine et qui pourraient se heurter à des contraintes limitant la possibilité d'édifier une annexe.

Les services du Département restent à votre disposition si vous souhaitez obtenir des précisions complémentaires suite aux remarques formulées. Par ailleurs, en tant que Personne Publique Associée, je vous confirme le souhait d'être invitée aux prochaines réunions dédiées au PLU et vous remercie d'adresser les prochaines correspondances à l'adresse mail suivante : bureau.urbanisme@oise.fr

Je vous remercie également de bien vouloir m'adresser, dès que vous l'aurez approuvée et rendue exécutoire, un exemplaire de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (sur support numérique au format PDF et données graphiques au standard CNIG PLU).

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

Pour la Présidente du Conseil départemental,
et par délégation,
le Directeur Général Adjoint,
Aménagement Durable, Environnement et Mobilité



Lyonel BOSSIER

Beauvais, le 04 mars 2025

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

Suivi du dossier :

Fabrice COUVREUR – fabrice.couvreur@oise.chambagri.fr

N/Réf. HA/JL/FC/urba_25-03001

Objet : modification simplifiée n°3 du PLU de RARAY

Monsieur le Maire,

Nous avons reçu, le 24 février dernier, par voie postale, le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de RARAY, et vous remercions pour cet envoi.

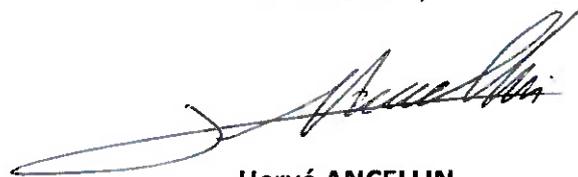
Cette procédure vise à créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nba à l'arrière d'une construction à usage d'habitat, elle-même classée en zone Urbaine, afin de permettre l'édification d'une annexe à ladite habitation.

Le principe ne pose pas de problème, d'autant qu'il n'y a pas de conséquence sur le domaine agricole.

Nous nous interrogeons toutefois sur les dispositions réglementaires qui accompagnent la création de ce STECAL : en effet, l'annexe autorisée peut avoir une emprise au sol jusqu'à 100 m², ce qui nous semble particulièrement conséquent (et peu équitable avec les autres habitants de la commune, dont les annexes sont limitées à 25 m²).

Restant à votre disposition, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Président,



Hervé ANCELLIN

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

Ne figurent dans ces tableaux que les propositions de réponses aux personnes publiques qui ont fait part d'observations sur le dossier projet de modification simplifiée n°3 du P.L.U. qui leur a été notifié, au moment de la date de démarrage de la mise à disposition du public.

Observation du Département (courrier du 27 mars 2025)	Réponses proposées par la commune
<p>La superficie maximale (100 m2) autorisée pour l'annexe pouvant être réalisée dans le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) nouvellement délimité dans le cadre de la procédure engagée, interroge du fait que cette surface représente une constructibilité significative qui risque de remettre en cause le caractère restreint et exceptionnel du STECAL. Elle pourrait, à terme, créer un précédent en ouvrant la voie à d'autres projets de construction, accentuant ainsi la pression foncière sur des zones initialement protégées et risquant de favoriser une urbanisation diffuse contraire aux objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles.</p>	<p>La superficie maximale proposée pour le bâtiment annexe qui pourrait être réalisée dans le secteur Nba nouvellement délimité, est proportionnée à la superficie totale de la propriété qui s'étend sur plus de 5 ha et des bâtiments principaux qui existent déjà occupant près de 2 000 m2 d'emprise au sol au total. L'objet de ce STECAL est bien de n'autoriser qu'à cet endroit de la zone naturelle délimitée au plan, un bâtiment annexe pouvant atteindre 100 m2 d'emprise au sol, évitant donc tout risque de pression foncière ailleurs dans la zone naturelle délimitée au PLU. Le choix de la localisation du STECAL en continuité direct des bâtiments principaux de la propriété conforte le fait d'éviter tout risque d'atteinte à l'espace naturel. Il peut être ajouté que ce STECAL et la dimension maximale de l'annexe autorisée ont été validés par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 25 avril 2025.</p>

Remarque de la Chambre d'Agriculture (courrier du 4 mars 2025)	Réponses proposées par la commune
<p>La superficie maximale (100 m2) autorisée pour l'annexe pouvant être réalisée dans le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) nouvellement délimité dans le cadre de la procédure engagée, semble particulièrement conséquent (et peu équitable avec les autres habitants de la commune, dont les annexes sont limitées à 25 m2).</p>	<p>La superficie maximale proposée pour le bâtiment annexe qui pourrait être réalisée dans le secteur Nba nouvellement délimité, est proportionnée à la superficie totale de la propriété qui s'étend sur plus de 5 ha et des bâtiments principaux qui existent déjà occupant près de 2 000 m2 d'emprise au sol au total. Ce n'est pas le cas de la majorité des unités foncières bâties du village qui s'étendent sur quelques centaines de m2 voire quelques milliers de m2, et sur lesquels les constructions principales ont des dimensions d'au plus quelques centaines de m2 d'emprise au sol, justifiant la dimension des annexes limitées à 25 m2 d'emprise au sol. Il peut être ajouté que ce STECAL et la dimension maximale de l'annexe autorisée ont été validés par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 25 avril 2025.</p>