



BORAN-SUR-OISE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Compte-rendu - réunion du 21 décembre 2017 – 16h00

1. OBJET DE LA REUNION

Réunion de travail : outils réglementaires

2. LIEU DE LA REUNION

Mairie de Boran-sur-Oise – Salle du Conseil Municipal

3. PRESENTS

NOM ET PRENOM	ORGANISME / COLLECTIVITE	FONCTION
DUMORTIER Jean-Jacques	Boran-sur-Oise	Maire
De MOUSTIER Philibert	Boran-sur-Oise	1 ^{er} Adjoint
FAUVAUX Nicole	Boran-sur-Oise	Conseillère municipale
DEFLANDRE Carole	CC Thelloise	Service instruction
HAINAUT Jean-Jacques	Boran-sur-Oise	Adjoint au Maire
VILLAREM Isabelle	Boran-sur-Oise	Adjoint au Maire
RONCLIN Janick	Boran-sur-Oise	Adjoint au Maire
FELDER Guillaume	atopia	Urbaniste
SCHIRATTI Anne	Boran-sur-Oise	Adjoint au Maire

4. POINTS ABORDES

- **FICHES PATRIMOINE**

- Les fiches patrimoine sont présentées (organisation des fiches et principes). Aucune remarque n'est formulée par la Commission PLU.

- **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- A la demande de la Commission PLU, l'OAP du Prieuré est modifiée dans son périmètre sans incidence sur les objectifs d'aménagement et de programmation. La Commission PLU confirme que le secteur OAP n'a pas de vocation résidentielle.

- **ETUDE ECOLOGIQUE DU PNR OISE – PAYS DE FRANCE**

- Les propositions de zonage transmis par le PNR suite à l'étude écologique ne reflètent pas, selon la Commission PLU, la réalité de terrain. Il est proposé, à l'initiative de la Commission PLU, un zonage Ace et Nce au Nord du chemin de Morancy.

- **PLAN DE ZONAGE**

Des ajustements à apporter au plan de zonage sont formulés au cours de la réunion.

- Un périmètre de 100 mètres autour de la station d'épuration est à afficher au plan de zonage au titre de l'article 6 du décret du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif.
- Modifications mineures pour inscrire la totalité de deux parcelles en zone UA.
- Complément de trame jardin dans les zones UB et UC.
- Classement en zone A de parcelles initialement classées en zone N au nord de la station d'épuration.
- Ajustement de l'emprise de l'Espace Boisé Classé dans le parc du château et suppression de la trame Espace Boisé Classé sur la peupleraie, en rive gauche de l'Oise.
- Classement en zone Ns du terrain de football et de l'espace vert de la résidence du Moulin.

- Modification du périmètre de l'OAP « Prieuré » au plan de zonage (cf. supra § Orientations d'Aménagement et de Programmation).
- En légende, la vocation de la zone UT est précisée dans sa fonction touristique et loisir.
- Actualisation des emplacements réservés :
 - Extension de l'emplacement réservé (ER1) pour création d'une nouvelle station d'épuration (bénéficiaire intercommunalité).
 - Création d'un emplacement réservé (ER2) pour extension du cimetière communale (bénéficiaire commune).

- **REGLEMENT**

Au projet de règlement sont à apporter des éléments de précision :

- Clôtures :
 - En zones UA et UB, les murs-bahuts doivent être surmontés d'un barreaudage vertical métallique ou en bois.
 - En zone 1AU, les prescriptions sont précisées : les clôtures sont composées d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte non occulté.
- Annexes :
 - Une fiche illustrée sur les lucarnes est annexée au règlement du PLU.
- Stationnement :
 - En zone urbaine, il est précisé que les places de stationnement sont indissociables des logements.
 - En zone urbaine, les boxes collectifs de stationnement automobile sont autorisés sous condition d'être associés à des opérations à usage d'habitation.
- Commerces :
 - La notion « supérieure » est introduite en zone UA : les constructions à destination de commerce de détail ne peuvent présenter une surface de vente supérieure à 200 m².
 - En zone UC, les constructions à destination de commerce de détail ne peuvent présenter une surface de vente supérieure à 300 m².
- Sous-sols :
 - Les garages en sous-sol, les sous-sols sont interdits en zone UA.

- Vérandas :
 - Les prescriptions concernant les vérandas sont précisées :
 - La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 45°, sauf pour les lucarnes et les vérandas.
 - Les vérandas sont autorisées sous condition de ne pas être aménagées en façade sur rue de la construction principale et de ne pas être visibles depuis l'espace public.
 - Les menuiseries des vérandas doivent présenter une cohérence de couleur avec les menuiseries et l'aspect extérieur de la construction principale.

- Couleurs et matériaux :
 - Afin de s'assurer de la bonne prise en compte du cahier de recommandations architecturales du PNR Oise – Pays de France, il est demandé de remplacer le verbe pouvoir par devoir :
 - Les modifications des constructions existantes et les nouvelles constructions doivent se référer aux orientations prévues par le Cahier de recommandations architecturales et paysagères établi par le PNR Oise-Pays de France.
 - Les couleurs des enduits et des menuiseries doivent se référer à la palette des couleurs du Cahier de recommandations architecturales et paysagères établi par le PNR Oise – Pays de France.

- Voirie :
 - Il est demandé par la Commission PLU de se référer aux seules voies publiques (§ 3.1 du règlement).

- Changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme :
 - Le changement de destination des bâtiments agricoles est autorisé sous condition d'être à vocation d'hébergement touristique et de séminaire. Le changement de destination à vocation de logement n'est pas autorisé.

- Eaux usées :
 - Suppression d'une coquille dans la rédaction de la prescription (au ~~le~~ réseau d'assainissement).

- Implantation par rapport aux voies
 - Suppression d'une coquille dans la rédaction de la prescription en zone 1AU. Les constructions principales doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit ~~avec~~ en retrait.

- **ORGANISATION DU CALENDRIER AVANT ARRÊT DE PROJET DE PLU PAR LE CONSEIL MUNICIPAL**

Les prochaines échéances du calendrier PLU sont fixées :

- **Jeudi 11 janvier 2018** 14h30 – réunion avec les Personnes Publiques Associées (présentation du projet de PLU avant arrêt par le Conseil municipal). Le courrier d’invitation des Personnes Publiques Associées sera à transmettre à la commune pour envoi avant les congés de fin d’année.
- **Jeudi 15 février 2018** 19h – 2^{ème} réunion publique. Une affiche annonçant la 2^{ème} réunion publique sera à transmettre à la commune.
- **Jeudi 9 mars 2018** – arrêt du projet de PLU par le Conseil municipal. Le dossier et le guide du PLU pour arrêt par le Conseil municipal sera à transmettre à la commune. Il est retenu par la commune que le dossier de PLU pour consultation des services de l’Etat sera disponible par téléchargement internet.

5. PROCHAINES REUNIONS

- Réunion PPA : Jeudi 11 janvier 2018 à 14h30 en mairie de Boran-sur-Oise.