



1.1

PLAN LOCAL D'URBANISME – BORAN-SUR-OISE

Rapport de présentation - Justifications

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2019

Le Maire – Jean-Jacques DUMORTIER

Arrêté le :

Approuvé le :



AURÉLIE ROUQUETTE
ARCHITECTURE



Principales conclusions du diagnostic de Boran-sur-Oise	p.4
Construction du projet de commune – Projet d’Aménagement et de Développement Durables	p.9
Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis	p.13
Justifications	p.17
<i>De la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD</i>	
<i>Des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD</i>	
<i>De la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP</i>	
Justifications de la délimitation des zones	p.27
Justifications de compatibilité du PLU aux titres des articles L.131-4 et L131-5 du CU	
<i>(cf. Evaluation Environnementale du PLU)</i>	p.42
Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l’environnement, effets et incidences de la mise en oeuvre du PLU	p.44
<i>(cf. Evaluation Environnementale du PLU)</i>	
Indicateurs de suivi du PLU	p.47
<i>(cf. Evaluation Environnementale du PLU)</i>	
Diagnostic - annexe	
Evaluation Environnementale du PLU	

PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Une commune inscrite dans un écrin paysager spécifique – Le Parc naturel Oise – Pays de France

La commune de Boran-sur-Oise offre un cadre de vie qualitatif et recherché au cœur du Parc naturel régional Oise – Pays de France, qui s'appuie sur des patrimoines ruraux, paysagers et environnementaux spécifiques, largement reconnus et appréciés. Le PNR constitue un véritable poumon vert au nord de Paris avec ses trois majestueuses forêts. En outre le Parc regorge de milieux naturels incontournables tels les coteaux calcaires de l'Oise sur lesquels est implantée la commune ainsi que le Plateau de Thelle qui constitue la limite occidentale du Parc.

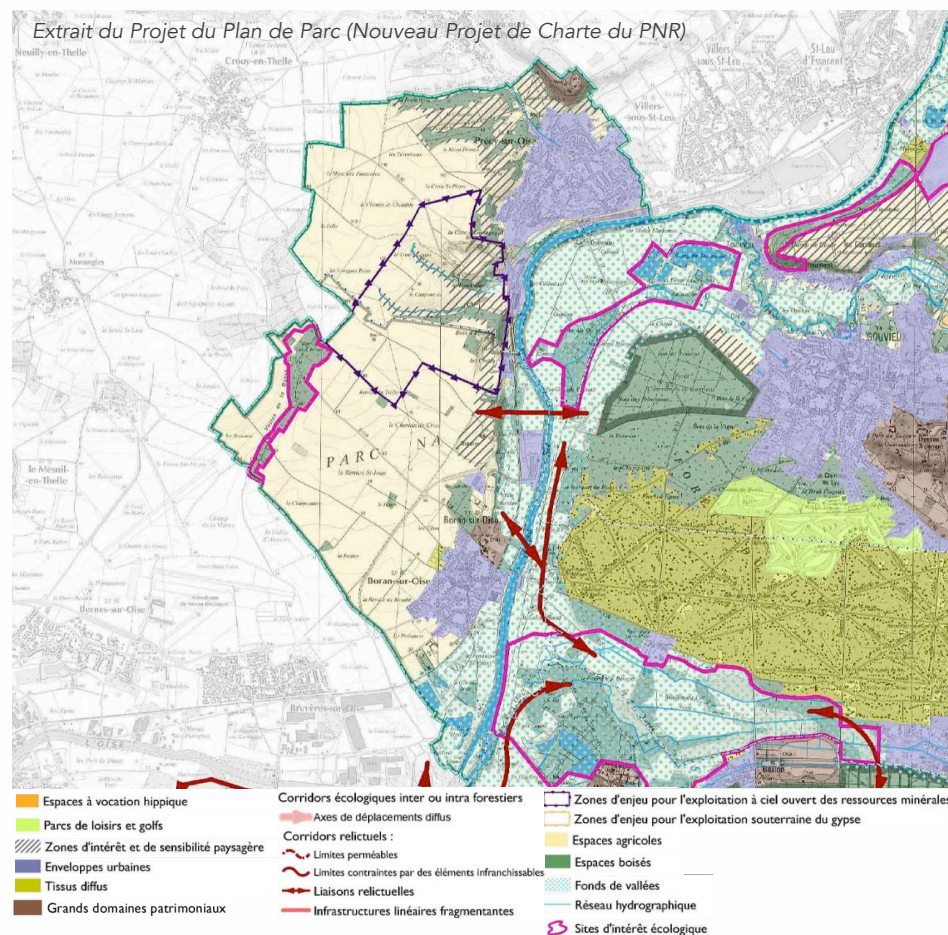
Un paysage d'inscription à flanc de coteau : bordé par l'Oise et par le plateau de Thelle

Le paysage d'inscription de Boran-sur-Oise est en position d'interface entre deux entités paysagères marquantes : à l'est la vallée de l'Oise et à l'ouest le Plateau de Thelle. Cette position confère au territoire communal un aspect fortement marqué par la ruralité des paysages agricoles et la végétation plus dense et verdoyante associée aux bords de l'Oise.

Cette situation à la charnière de deux grands ensembles paysagers est à l'origine d'une vaste palette de motifs paysagers : Forêt du Lys à l'est de l'Oise, espaces de grandes cultures sur le plateau de Thelle, les bois de vallées au cœur du plateau et les paysages de bas champs au sein de la plaine alluviale.

Un paysage marqué par la présence de l'Oise

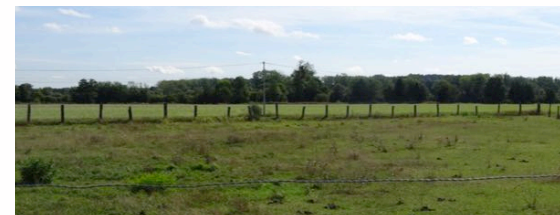
Associée historiquement à la traversée de l'Oise, la couverture végétale communale est fortement influencée par la rivière. Sa présence se signale souvent à distance par les plantations de berges : grands alignements de peupliers d'Italie et de saules. A ces arbres à grands développement typique, des cordons de ripisylves se développent le long des berges. Les paysages de bords de l'Oise peuvent être observés sur tout le linéaire grâce à la présence d'un chemin de halage.



L'Oise support de l'activité nautique



Paysage de grandes cultures sur le plateau de Thelle



Une végétation typique de la plaine alluviale de l'Oise

PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Une commune à la valeur environnementale et biologique reconnue

Boran-sur-Oise est reconnue par la valeur environnementale de ses milieux et la fonctionnalité des continuités écologiques

A l'échelle communale, on peut noter une continuité écologique importante au niveau de la vallée de l'Oise permettant un déplacement de la faune entre les boisements situés au nord et les marais au sud-est. Il existe donc un corridor majeur sur la façade est de la commune. Il est à noter également un corridor secondaire existant entre la Remise des Chênes (bois de Bouleaux) et les boisements situés au nord-est de la commune (Bois d'Époules, Vallée Chatelin et le « Marais Dozet »).

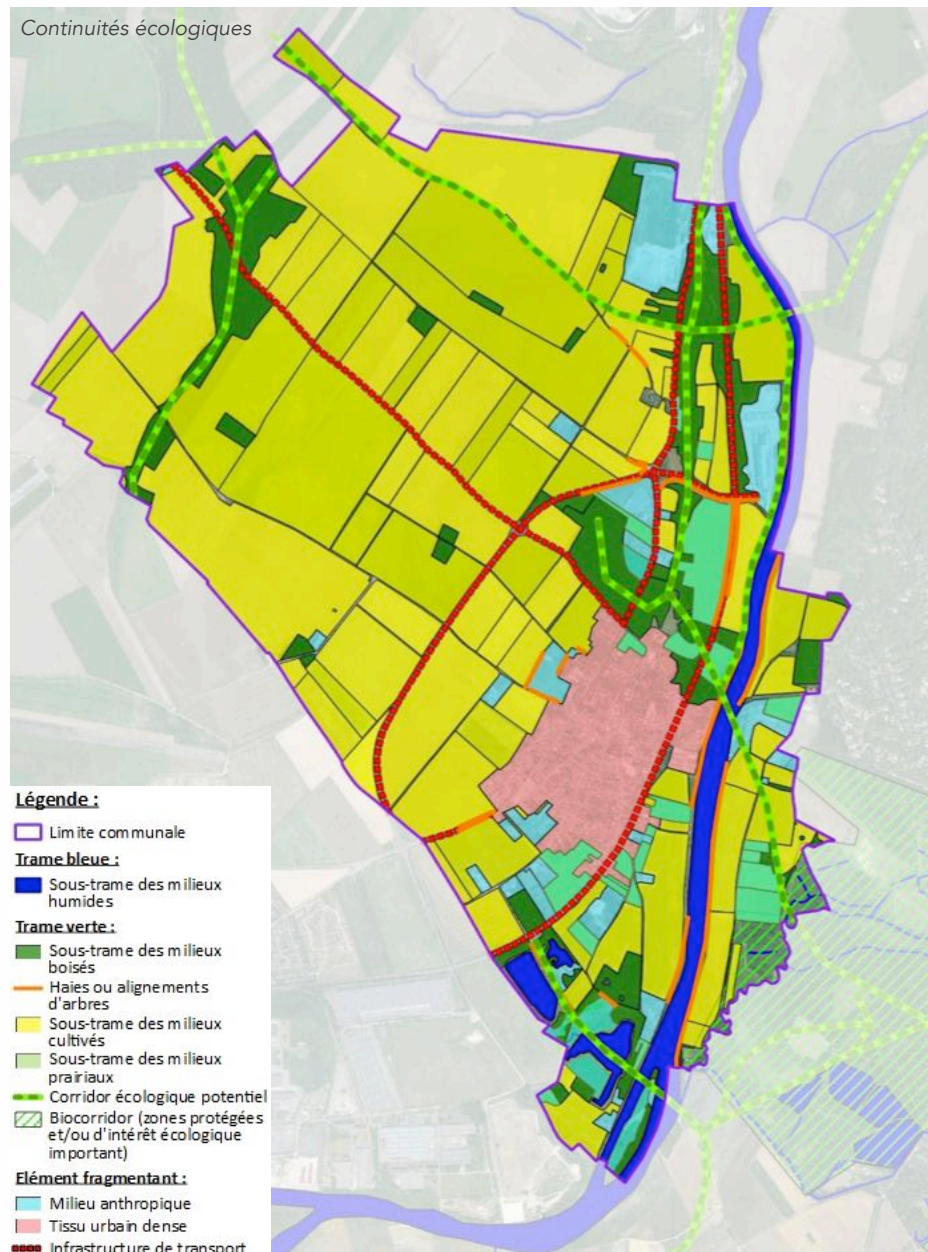
Toutefois plusieurs discontinuités écologiques existent malgré tout avec notamment :

- Les routes départementales D1178 et D603 qui créent des ruptures écologiques au sein de plusieurs boisements.
- La voie ferrée constitue également une rupture écologique au sein de la vallée de l'Oise bien que dans le même sens que le corridor majeur identifié.
- L'espace urbanisé dense communal constitue également un frein au déplacement de la faune.

Un territoire très faiblement contraint par les risques naturels et technologiques

La commune n'est que très peu marquée par les risques naturels. Le risque d'inondation dans de l'Oise est cependant bien présent sur le territoire (PPRI).

Aucun risque industriel ou anthropique majeur n'est actuellement recensé sur le territoire communal.



PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Boran-sur-Oise est une commune marquée par une stabilité démographique et résidentielle qu'il est nécessaire d'accompagner et soutenir

L'analyse de la trajectoire suivie par Boran-sur-Oise depuis les dernières années, renforce la dimension apaisée de l'évolution du bourg au sein d'un cadre de vie rural.

Une tendance à la stabilisation démographique

Suite à une déprise démographique au cours des années 1990 et 2000, la population de Boran-sur-Oise augmente pour compter en 2013, 2 122 habitants. Cette reprise démographique est portée par une légère augmentation du solde naturel depuis les années 2000. Celui-ci permet de compenser un solde migratoire négatif caractéristique des communes du sud de l'Oise.

L'analyse de l'évolution par tranche d'âges entre 2008 et 2013 montre une double tendance dans l'évolution du profil de la population boranaise : un vieillissement des ménages (qui est accompagné de nouvelles naissances) ; une augmentation importante de la représentation de la part des 60-74 ans.

La taille des ménages résidant sur la commune de Boran-sur-Oise est de 2,4 personnes par ménages. Ce ratio correspond à celui observé sur l'ensemble du territoire de l'Oise. Leur évolution est concomitante à celle de l'évolution globale de la population. En effet, depuis les années 90 le nombre de personnes composant les ménages a décru passant de 3,0 en 1990 à 2,4 en 2013. Cette diminution correspond à un desserrement des ménages en lien avec le vieillissement tendanciel de la population communale et aux évolutions sociétales (veuvage, célibat, foyer monoparental).

Une dynamique constructive faible

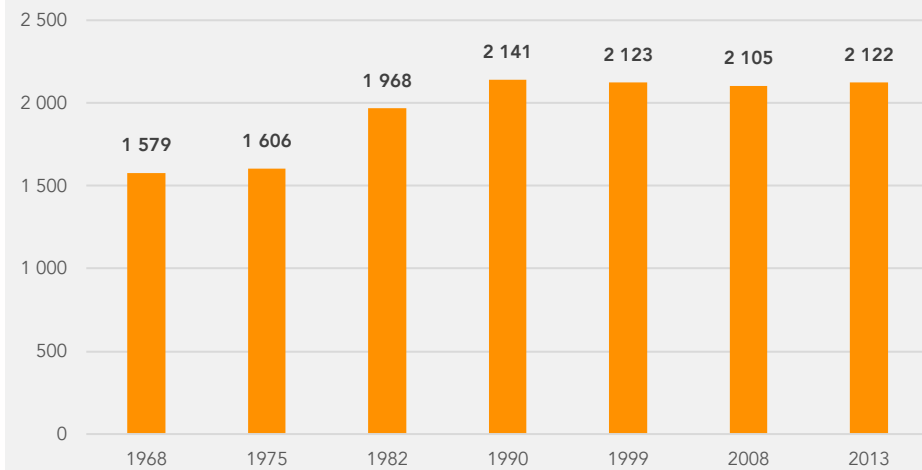
La croissance du parc de logements est continue depuis 1968 (et ce malgré le repli démographique engagé au cours des années 1990) avec un rythme de production de 38 logements par an entre 2008 et 2013.

En 2013, le parc est composé à 92,1% de résidences principales dont, 64% sont occupés par leurs propriétaires (celui-ci était de 67% en 2008). Dans le même temps la part des locataires a augmenté pour atteindre 34% en 2013.

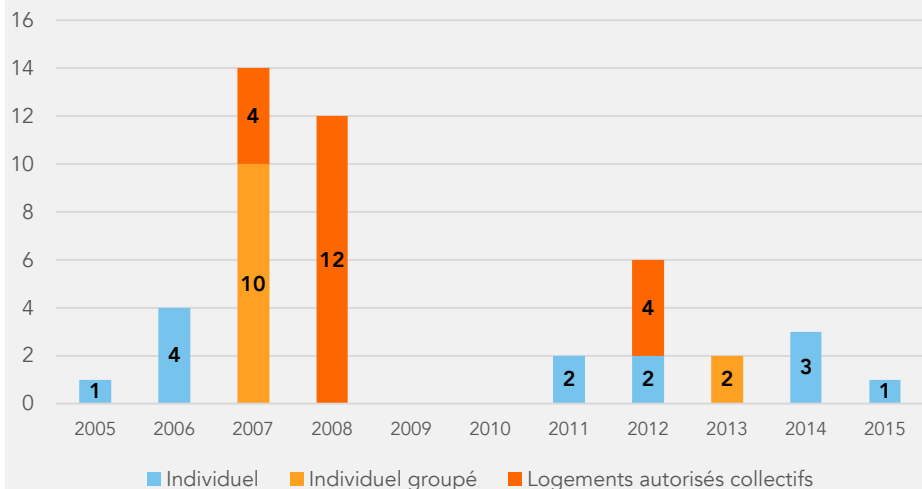
Le parc de logements est dominé par les « maisons » (78% du parc total) et les appartements de plus de 4 pièces. Cette répartition se distingue de la tendance observable à l'échelle des communautés de communes avec un parc d'appartements et de petits logements proportionnellement moins élevé sur la commune de Boran-sur-Oise.

Le parc de logement a été construit majoritairement avant 1991 (55,2%) avec un pic de construction entre 1971 et 1991.

Evolution démographique depuis 1968 (Insee)



Nombre de logements commencés entre 2005 et 2015 (Base Sit@del2)



PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Boran-sur-Oise, pôle d'emploi local dont l'attractivité s'étend au-delà des limites communales

En 2013, 71% des actifs résidents à Boran disposaient d'un emploi. Boran-sur-Oise apparaît donc comme une zone dynamique sur le plan économique, à proximité des pôles d'emplois de Roissy et de la région francilienne. Cette situation apparaît plus dynamique qu'à l'échelle départementale.

Cette situation attractive est corroborée par la géographie des déplacements domicile-travail :

- les lieux de travail au sein desquels se rendent les actifs boranais recouvrent le sud de l'Oise et la moitié nord de l'agglomération parisienne. Paris, Creil et Saint-Denis sont les communes attirant le plus les flux sortants.
- le marché boranais apparaît fortement attractif sur les territoires les plus proches de la commune. Avec 430 emplois, Boran-sur-Oise, polarise surtout le sud du département. Les communes de la Communauté de communes de La Thelloise représente 10% des communes de résidences des travailleurs à Boran-sur-Oise.

Un marché de l'emploi marqué par les entreprises tertiaires et industrielles

En 2013, les emplois boranais étaient pour 47% liés aux secteurs « commerces, réparations automobiles » et « administration, enseignement et santé ».

La majorité des entreprises de Boran-sur-Oise est constituée de petites unités (près de 37% des entreprises ont moins de 10 salariés). Toutefois, la proportion de petites et moyennes entreprises reste forte avec 31% comptant entre 10 et 50 salariés.

La proximité de l'Oise a historiquement favorisé l'implantation sur le territoire communal d'entreprises industrielles. Aujourd'hui les emplois industriels représentent 34% du nombre total d'emploi. Outre les activités industrielles, les bords de l'Oise sont également le support de développement d'activités liées aux pratiques nautiques et touristiques.

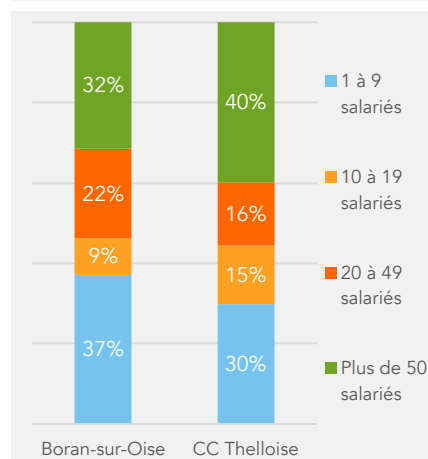
Boran-sur-Oise, pôle commercial de proximité

La commune dispose d'une gamme de commerces de proximité assez étendue et concentrée dans le centre du bourg autour de la place Bourgeois et de ses rues rayonnantes. Le cœur de bourg concentre ainsi toute la gamme de commerces de proximité (supérette, boulangeries, traiteur, bar-tabac, restaurant ...).

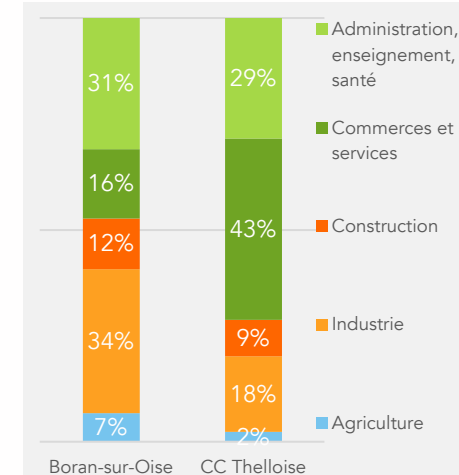
Une activité agricole qui se maintient et se diversifie

Malgré une baisse tendancielle du nombre d'exploitations agricoles engagée depuis 1968, la superficie vouée à l'agriculture reste prédominante avec 90% soit 1 016ha (RGA 2012). L'activité agricole se répartie en deux zones, entre grandes cultures sur le plateau de Thelle (orge, colza, betterave) et le fond de vallée de petites parcelles au paysage agricole moins homogène (céréales, fourrage, élevage).

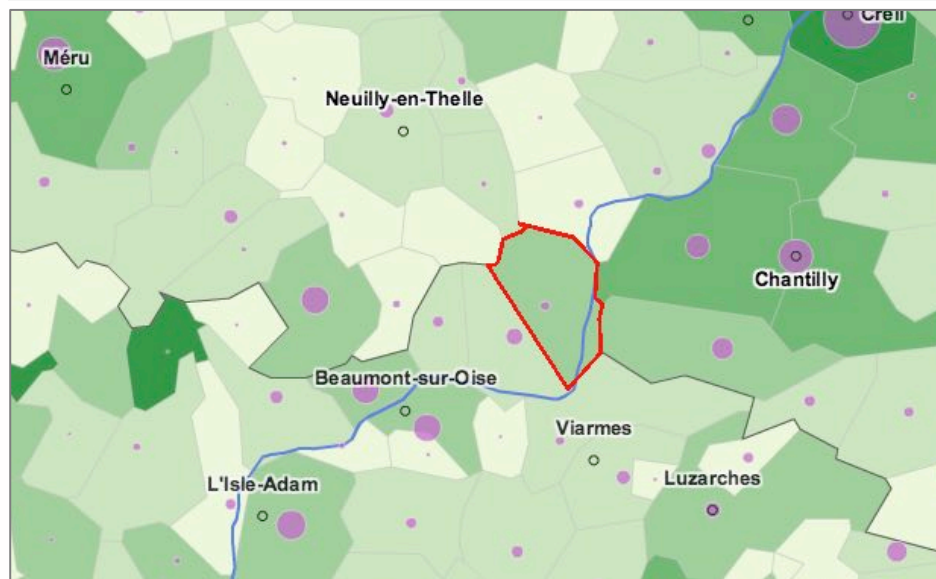
Répartition des emplois en fonction de la taille des établissements en 2014
(Insee CLAP, atopia)



Répartition de l'emploi en 2014
(Insee CLAP, atopia)



Part de la population active travaillant dans la commune de résidence et nombre d'emplois par commune 2012 (Géoclip)





CONSTRUCTION DU PROJET DE COMMUNE VALANT PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

La construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables – le projet de bourg à 2033

Le diagnostic et l'Etat initial de l'Environnement ont permis de mettre en avant les atouts dont bénéficient la commune de Boran-sur-Oise pour l'élaboration du projet de commune.

Il a également permis de mettre en lumière des interrogations quant aux tendances futures qui pourraient interpeler la trajectoire à venir de la commune et définir les contours d'un projet harmonieux pour la commune.

La réflexion prospective a conduit, dans ce cadre, à définir un parti d'aménagement. Il en ressort que l'ambition portée par les élus pour la commune de Boran-sur-Oise à l'horizon 2033 est de préserver son caractère de bourg, de proposer un cadre de vie rural et agréable aux portes du nord de la région francilienne.

- L'ambition portée par les élus pour la commune de Boran-sur-Oise à l'horizon 2033 est de **préserver son caractère de bourg dynamique**, de proposer un **cadre de vie rural et agréable sur le territoire du Parc naturel régional Oise – Pays de France et à proximité immédiate de l'Île-de-France**.
- Le projet de commune vise à consolider et à maintenir l'attachement des habitants à Boran-sur-Oise, à préserver le **caractère patrimonial du centre-bourg historique** mais aussi à protéger la **qualité des paysages locaux marqués par la présence de l'Oise et du plateau de Thelle**.
- Le projet de bourg de Boran-sur-Oise se veut **vivant, accueillant et de proximité**. Le développement est organisé et attendu en cohérence avec les objectifs de développement fixés par la future Charte du Parc naturel régional Oise-Pays de France. Il s'agit d'accompagner le développement de Boran-sur-Oise dans un principe de **croissance maîtrisée et de valorisation de sa fonction de bourg de proximité**.
- Le projet cherche à **ne pas rompre les équilibres en place** (humains, économiques, naturels et environnementaux, patrimoniaux, etc.) qui participent à l'authenticité de la commune, à son caractère villageois apprécié. L'ambition du projet repose sur un développement à la mesure et en cohérence avec la capacité d'accueil du bourg et localisé sur des opérations bien délimitées. Il s'agit, à travers ce projet, de **préserver l'esprit et l'identité PNR de la commune**.

- Le projet de Boran-sur-Oise à l'horizon 2033 repose donc sur l'affirmation d'une identité rurale et d'une réaffirmation du rapport de la commune et du bourg à l'Oise. Les patrimoines bâtis, naturels et paysagers ne sont pas pour autant des éléments paysagers figés : **ils doivent pouvoir évoluer et répondre aux attentes et aux besoins futurs de la commune, de ses habitants et de ses usagers**.

La définition des objectifs quantitatifs et programmatiques du PADD

L'ambition des élus de Boran-sur-Oise s'inscrit dans la perspective d'un **développement qui respecte l'échelle de la proximité, favorise la cohésion sociale et urbaine, et ne vient pas rompre l'équilibre du bourg.**

Le PADD de Boran-sur-Oise mobilise l'ensemble des ressources de la commune en ce sens.

Aussi, d'un point de vue quantitatif, le projet de commune s'appuie sur une évolution du nombre d'habitants l'amenant à environ **+/- 2 450 habitants à horizon 2033**. La commune envisage de conserver un profil de ménage familial (+/- 2,3 personnes par logements projetées).

Cette évolution démographique permettra à la commune de répondre à ses besoins en terme de renouvellement démographique, de maintien des effectifs scolaires. Ce rythme correspond à un taux de croissance annuel moyen de **+/- 0,72% à horizon 2033** soit un TCAM plus soutenu en comparaison avec la dernière période entre 1999-2014.

Programmation résidentielle

La perspective d'évolution démographique identifiée dans le cadre du PADD s'associe à une programmation résidentielle d'environ **+/- 140 nouveaux logements**. L'atteinte de cet objectif logement vise à maintenir et conforter la fonction de bourg structurant du sud de l'intercommunalité de La Thelloise, à conforter la dynamique urbaine de la vallée de l'Oise.

Le projet vise la construction d'environ **+/- 7-8 logements** par an pour une croissance démographique lissée sur la période ; l'objectif étant de pouvoir assurer le renouvellement de la population sans pour autant fragiliser les structures existantes et le cadre de vie local.

Le projet de commune se veut particulièrement vertueux dans son modèle de développement. Les sites retenus pour satisfaire l'objectif de croissance démographique se situent dans l'enveloppe bâtie existante ou dans sa continuité immédiate. La politique de développement résidentiel est portée avant tout par une stratégie de valorisation des potentiels fonciers existants, et de poursuite de la logique de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La création de logements nécessaires au **développement résidentiel** de la commune s'appuie préférentiellement sur :

- Le réinvestissement de trois sites bâtis existants (anciens corps de ferme sans vocation agricole) dans le cœur de bourg historique par la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Le potentiel de réhabilitation-crédation de logements est de **+/- 22**

logements environ :

- **Ferme rue de la Comté** : potentiel de +/- 7 logements,
- **Ferme rue de la Serpette** : potentiel de +/- 10 logements,
- **Ferme rue de Beaumont** : potentiel de +/- 5 logements.

- La valorisation de tènements fonciers disponibles dans l'enveloppe bâtie existante (cœurs d'îlot composés de jardins potagers et terrains d'agrément associés à des bâtis) qui présentent un potentiel de mutation et de mobilisation à moyen terme concernant +/- 3,9 ha.

La rétention foncière est évaluée de forte à très forte : 2,6 ha de ce potentiel est à usage de jardin privé. La rétention foncière participe à une rétention frictionnelle non négligeable sur la commune de Boran-sur-Oise sous-tendue par :

- une recherche de produit logement avec jardin,
- une organisation bâtie en cœur de bourg resserrée avec des accès au cœur d'îlot et au gisement foncier complexe (front bâti).

Au final, **le potentiel en intensification est évalué de +/- 8 logements.**

- Un gisement foncier global en zone d'urbanisation future à vocation résidentielle est mobilisé pour une surface de +/- 5 ha répartie en deux zones 1AU faisant l'objet d'OAP : OAP « Chemin des Rommes » et OAP « Gare & Oise ».

Le potentiel de constructibilité globale des zones 1AU (toute zone d'urbanisation future) est évalué à **+/- 95-110 unités logements**. La densité bâtie globale – toutes zones 1AU confondues – atteint une moyenne de 19-22 logements / ha. Cette densité bâtie importante résulte de la production de logements collectifs au gabarit contenu sur le site « Gare & Oise ».

Les deux zones 1AU font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit les objectifs programmatiques en matière de logements et d'un échéancier, le cas échéant :

- **La zone 1AU « Chemin des Rommes »** : potentiel de +/- 35-40 logements (2,9 ha) en extension,
- **La zone 1AU « Gare & Oise »** : potentiel de +/- 60-70 logements (2,1 ha) en renouvellement urbain.

La programmation résidentielle de 125 – 140 logements environ à horizon 2033 est menée dans une démarche et une stratégie de mutation urbaine et d'intensification en cohérence avec les orientations et les objectifs du PADD :

- **Intensification et mutation d'espaces bâtis (70% de la programmation résidentielle du projet de bourg) :**
 - +/- 22 logements en renouvellement urbain dans le cœur historique de Boran (fermes – OAP),
 - +/- 8 logements en intensification de l'enveloppe urbaine constituée (capacité de densification évaluée avec forte rétention foncière : gisement difficilement mobilisable),
 - +/- 60-70 logements en renouvellement urbain (capacité de densification et de renouvellement urbain, Gare & Oise).
- **Confortement de l'enveloppe urbaine existante (30% de la programmation résidentielle du projet de bourg) :**
 - +/- 35-40 logements (Chemin des Rommes).

La densité bâtie résidentielle des zones 1AU « Chemin des Rommes » et « Gare & Oise » répond à une recherche de densité maîtrisée en lien avec le caractère villageois de Boran-sur-Oise et la volonté de conserver un esprit PNR, un cadre de vie attractif et de qualité.

La densité globale, toutes zones 1AU habitat confondues, est évaluée à 19-22 logements. Cependant, les OAP développent une densité contextualisée :

- La densité bâtie existante aux abords du secteur « Gare & Oise » (à l'ouest de la Gare et de la voie ferrée) est évaluée à environ +/- 12 logements /ha. La densité projetée sur le secteur « Gare & Oise » (à l'est de la voie ferrée) est de +/- 28 – 30 logements / ha soit une densité 2,5 fois supérieure. Cette intensification est en lien avec la desserte gare et la proximité du centre-bourg.
- La densité bâtie existante aux abords du secteur « Chemin des Rommes » est de 10-12 logements / ha (maisons individuelles sur longue parcelle en lanière). La densité projetée sur le secteur « Chemin des Rommes » est de 12-14 logements hectare soit une densité plus élevée mais respectueuse de la typologie bâtie existante et de la localisation de l'opération en lisière d'enveloppe bâtie.

Programmation économique

La **programmation économique** (zone 2AU en confortement de la zone artisanale Rond-Point des Vignes de 1,4 ha) répond à un objectif double (opération urbaine à « tiroirs ») :

- proposer et organiser une relocation des activités économiques présentes sur le secteur 1AU Gare & Oise afin de maintenir une économie locale et un environnement économique qualitatif,
- programmer le renouvellement urbain de la zone 1AU Gare & Oise.



ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

Bilan de la consommation foncière

Le PLU prévoit une évolution du parc de logements qui poursuit la stratégie d'efficacité foncière observée sur les 10 dernières années (période 2007-2017). +/- 6,1 ha de foncier ont été bâti ou ont fait l'objet d'un investissement urbain, économique.

- Au cours des dix dernières années, le développement urbain de Boran-sur-Oise s'est fait principalement dans l'enveloppe urbaine, en continuité du tissu existant. Quelques opérations de maisons individuelles ont été réalisées rue de la Comté et ponctuellement sur des parcelles en lanières non-urbanisées.
- Une grande opération de construction de logements collectifs a également été réalisée au cœur du bourg, au début de la rue de Beaumont à proximité de la place Bourgeois en 2008. L'opération de 12 logements a été réalisée par Oise Habitat.
- Deux opérations ont vu le jour, en dehors du tissu bâti, pour la construction de deux exploitations agricoles. L'une sur le début du plateau de Thelle et l'autre sur la rue Jean Bouvy. Les localisations répondent à des besoins en termes de process de production, d'exploitation et de circulation des engins agricoles.

Type de bâti des nouvelles constructions

- Activités agricoles (3,2 ha)
- Logements individuels (1,2 ha)
- Logements collectifs (0,8 ha)
- Autres (act. éco, remises etc.) (0,8 ha)

Surface concernée estimée

Total = 6,1 ha (64 313 m²)

Consommation foncière 2007-2017



Les capacités de densification prennent en compte les enjeux de maintien de la valeur éco-paysagère des jardins dans les urbanisations, des propriétés de rapport, de la proximité des équipements publics, de la nécessité de maintenir des sièges d'exploitation fonctionnels.

Au sein de l'enveloppe bâtie constituée de Boran-sur-Oise plusieurs éléments peuvent être identifiés comme des tènements fonciers. Ce potentiel n'est pas équivalent en fonction des situations locales d'utilisation des parcelles et de leur accessibilité à la trame viaire. Le potentiel de mutation, à moyen terme, est estimé à 4,8 ha. Les jardins représentent plus de la moitié de celle-ci (2,6 ha).

Occupation des parcelles présentant un potentiel de densification

	Terres cultivées, pâturées (0,8 ha)
	Jardins (2,6 ha)
	Espaces publics (0,7 ha)
	Friche (0,03 ha)
	Ancienne station d'épuration (0,01 ha)

Les espaces publics identifiés en orange (parc de la mairie, espace vert collectif de la résidence du Moulin, espace vert ou espace public) ne constituent pas un potentiel de densification ou de mutation des espaces bâtis. Leur caractère et leur vocation d'espaces publics ou d'espaces communs sont maintenus (0,7ha).

Au droit du cimetière, l'ancienne station d'épuration et le tènement foncier dans son prolongement constitue une réserve foncière destinée à l'extension du cimetière communal (0,2 ha).

Au total, le potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine constituée s'élève à 3,9 ha, dont les ¾ sont à usage de jardins privés.

Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis



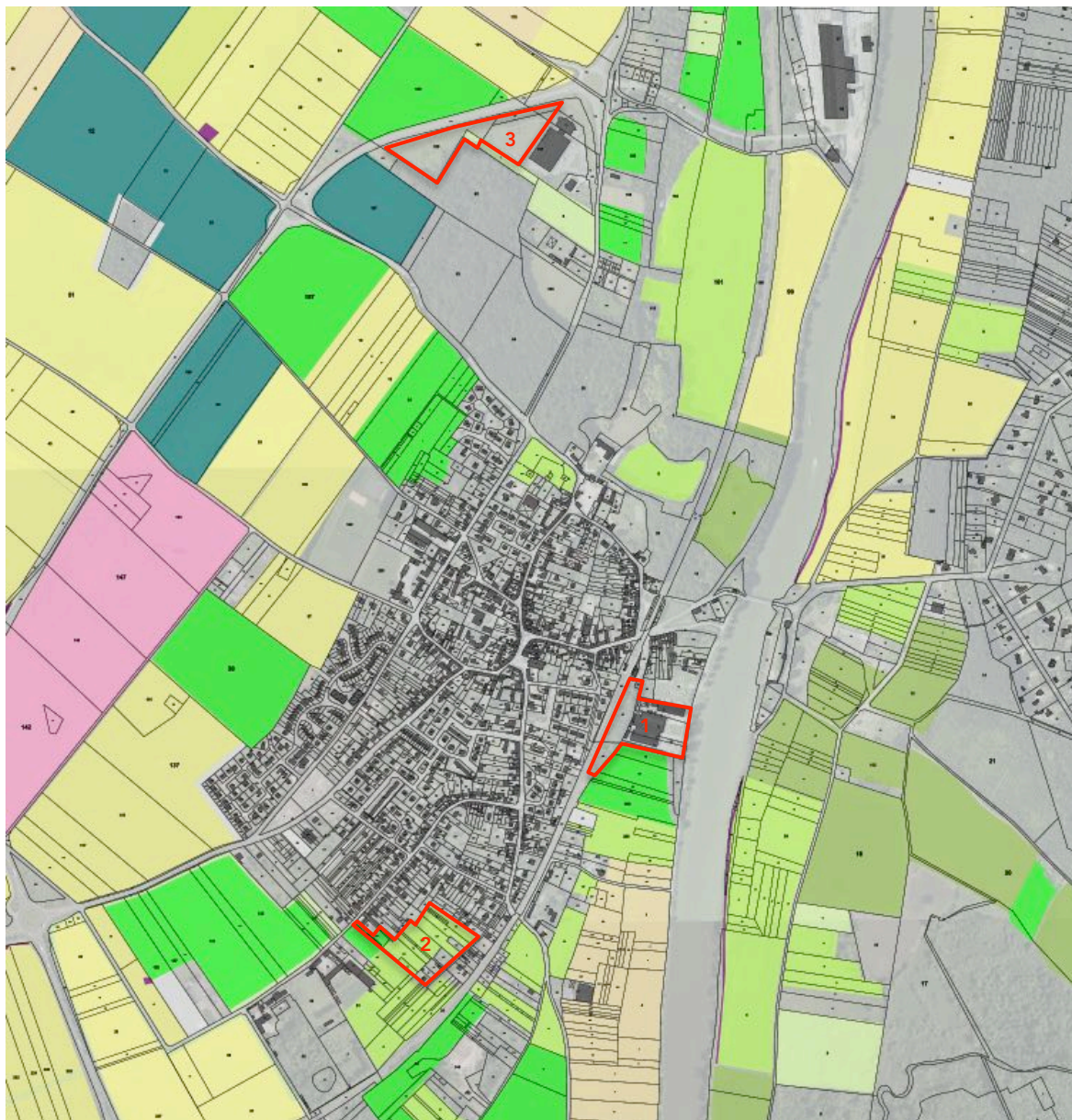
Zones d'urbanisation future et espaces agricoles

- **La zone 1AU Gare & Oise** (site 1) n'impacte pas de zones de cultures déclarées par les exploitants en 2016 et n'a pas d'incidences sur l'économie agricole et la pérennité des exploitations. Il s'agit d'une zone d'ores et déjà bâtie porteuse d'un projet de renouvellement urbain. En ce sens, la zone 1AU Gare & Oise répond aux objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et s'inscrit pleinement dans une logique d'intensification urbaine et de recyclage foncier.
- **La zone 1AU Chemin des Rommes** (site 2), en prolongement de l'assiette villageoise, s'inscrit dans un environnement partiellement bâtie (chemin des Rommes). La zone 1AU artificialisera à terme des espaces agricoles (1,6 ha de pâtures labourées et ensemencées chaque année).
- **La zone 2AUe « Rond-Point des Vignes »** (site 3) en prolongement de la zone artisanale existante n'artificialisera que très faiblement les espaces agricoles et n'a pas d'incidences majeures sur l'économie agricole et la pérennité des exploitations agricoles.

Zones AU au PLU



Extrait du Registre Parcellaire Graphique 2016 : zones de cultures déclarées par les exploitants.



JUSTIFICATIONS

DE LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES OAP

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 1 : Accompagner le développement du bourg à la charnière entre Plateau de Thelle et Parc naturel régional Oise-Pays de France

=> Une économie dynamique, entre économie de proximité et activités résidentielles

Cohérence des secteurs OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
L'OAP « Rond-point des Vignes » porte des objectifs et des orientations en faveur du développement du foncier économique en prolongement d'une zone artisanale existante (site Sport France) afin d'encourager l'économie locale sur la commune. Cette OAP permet de répondre aux besoins de relocalisation des activités économiques situées en bord de l'Oise (occupation actuelle de la zone 1AU Gare & Oise) pour libérer le foncier et engager une démarche de renouvellement urbain à proximité de la gare de Boran-sur-Oise et du centre-bourg.	- Les grands sites économiques et/ou d'activités à vocation uniquement ou majoritairement économique font l'objet d'un zonage spécifique : - Le règlement définit la zone d'extension de l'actuelle zone d'activité artisanale du rond-point des Vignes comme une zone à vocation économique, 2AUe. - Les dispositions réglementaires des zones UE permettent d'accompagner l'évolution des sites productifs existant au sein de l'espace communal. - Le renforcement des fonctions de centralité et de proximité de centre bourg (services, commerces et équipements) dans le centre ancien de Boran-sur-Oise est assuré à travers des dispositions facilitant leur accueil dans un tissu bâti mixte et constitué en zone UA et UB (cœur historique et première zone d'extension) et dans les tissus pavillonnaires contemporains sous condition de ne pas générer de nuisances avec la vocation résidentielle (UC) et notamment le règlement : - Conditionne les constructions à usage de commerce à une surface inférieure à 200m² en UA et 300m² en UC. - Le règlement est favorable au développement et à l'accueil de nouvelles activités économiques au sein de zones urbaines existantes (U) (sous conditions).	Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe, l'OAP « Rond-point des Vignes » amorce la réflexion d'évolution de la zone.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 1 : Accompagner le développement du bourg à la charnière entre Plateau de Thelle et Parc naturel régional Oise-Pays de France

=> Une attractivité et une offre résidentielle choisies

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
▪ L'OAP « Gare & Oise » et « Chemin des Rommes » fixent les conditions permettant une évolution de l'offre résidentielle. ▪ Les OAP prévoient un programme de logements à réaliser sur chacun des secteurs qu'elles visent. Elles définissent les principes programmatiques des aménagements qui peuvent prendre place sur les sites en poursuivant un objectif de prise en compte des besoin résidentiels liés aux catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée. ▪ Les principes d'aménagement prévus par les OAP « Gare & Oise » et « Chemin des Rommes » visent à conforter les limites et la nature de l'enveloppe urbaine du bourg de Boran-sur-Oise : ▪ Elles prévoient de renforcer l'enveloppe et lutter contre l'étalement urbain en investissant à minima les franges urbaines et en réinvestissant de foncier bâti (recyclage foncier). ▪ Elle répond à la conservation et au renforcement de l'échelle de la proximité qui caractérise Boran-sur-Oise par le maintien du caractère contenu et compact du bourg. ▪ Les OAP fermes fixent les conditions permettant une évolution de l'offre résidentielle dans le cœur historique du centre bourg de Boran-sur-Oise	▪ Les dispositions règlementaires des zones U visent la valorisation des disponibilités foncières existantes au sein de l'enveloppe bâtie. Elles modulent les retraits par rapport aux limites parcellaires et définissent des emprises au sol maximales qui permettent l'évolution du bâti en place et l'optimisation du foncier disponible au sein de l'enveloppe bâtie sans pour autant rompre l'équilibre général de l'identité urbaine de Boran-sur-Oise. Il s'agit de maintenir l'image et la qualité « Parc naturel régional ». ▪ Le règlement localise prioritairement l'implantation de nouveaux logements au sein des zones U qui constituent l'enveloppe villageoise existante. ▪ Afin de favoriser l'optimisation des espaces bâtis existants, le règlement prévoit des adaptations pour l'évolution des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions des zones.	▪ Les dispositions règlementaires des zones U précisent la nécessité de se reporter aux principes d'OAP. ▪ Les dispositions prévues par le règlement permettent la réalisation des objectifs programmatiques et la réalisation des logements et aménagements urbains prévus par les OAP.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 1 : Accompagner le développement du bourg à la charnière entre Plateau de Thelle et Parc naturel régional Oise-Pays de France

=> Un bourg à l'échelle du piéton où les déplacements doux sont à l'honneur

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
- Les OAP s'inscrivent dans une logique de réponse à la conservation et au renforcement de l'échelle de proximité par le maintien du caractère contenu et compact des urbanisations et le développement des mobilités douces. - Les principes d'aménagement développés par les OAP Gare & Oise et chemin des Rommes visent à : - Développer un maillage de circulations douces permettant de relier les différents secteurs d'OAP à l'ensemble du cœur de bourg, - Agir sur la qualité des espaces (végétalisation et recours à des matériaux de qualité) afin d'inciter les usagers à utiliser les modes actifs (cycle, piétons ...), - Les emprises de chaussées seront dimensionnées pour assurer l'accès à tous les usagers, - Le réseau viaire interne sera majoritairement dédié aux modes actifs. - Les OAP Fermes patrimoniales proposent une nouvelle offre résidentielle dans le centre bourg de Boran pour limiter le recours aux mobilités carbonées et encourager les mobilités actives. - Par sa localisation, l'OAP Gare & Oise propose une accessibilité à la gare de Boran-sur-Oise permettant de ne pas avoir recours à son véhicule personnel.	- Le règlement encourage et facilite les mobilités actives par la réalisation d'espaces réservés et sécurisés pour le stationnement des vélos dans les constructions de plus de 2 logements ou les nouvelles opérations de bureau. - Le stationnement des véhicules, deux roues motorisées est défini à la parcelle pour maintenir des espaces publics sécurisés, pacifiés et peu encombrés par le stationnement des véhicules.	Les dispositions réglementaires des zones U précisent la nécessité de se reporter aux principes d'OAP et la nécessité que les aménagements soient compatibles avec les principes, de mobilité douce et de traitement de l'espace public notamment, édictés au sein des OAP.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 1 : Accompagner le développement du bourg à la charnière entre Plateau de Thelle et Parc naturel régional Oise-Pays de France

=> Un tourisme nature et patrimonial en lien avec l'Oise

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
▪ L'OAP « Gare & Oise » dans les principes d'aménagement qu'elle définit œuvre pour une mise en place d'un dialogue architectural, urbain et paysager avec les éléments bâtis et non bâtis (l'Oise et ses berges, la Plage de Lys-Chantilly, les vergers et bosquets). ▪ L'OAP rappelle la nécessité de développer des aménagements qualitatifs permettant le renforcement de l'expression nautique et fluviale du site et le dialogue s'instaurant avec les rives de l'Oise.	▪ Le règlement identifie le secteur de « la Plage de Lys-Chantilly » et du port à sec en une zone UT, dédiée à la vocation touristique et patrimoniale des rives de l'Oise à proximité du bourg de Boran-sur-Oise. ▪ Les dispositions réglementaires imposent que les changements de destinations à vocation touristique ne doivent pas remettre en cause la conservation des qualités d'insertion dans le paysage et l'environnement du site. ▪ Le renforcement des fonctions de centralité et de proximité (services et équipements) dans le noyau villageois ancien est assuré à travers des dispositions facilitant leur accueil dans un tissu bâti mixte et constitué (zone UA). Cette centralité répond également aux attentes de consommation et de services des touristes.	▪ Les dispositions réglementaires des zones U précisent la nécessité de se reporter aux principes d'OAP et la nécessité que les aménagements soient compatibles avec les principes, de mobilité douce et de traitement de l'espace public notamment, édictés au sein des OAP.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 2 : Préserver l'identité rurale de Boran-sur-Oise et valoriser son ancrage à la vallée de l'Oise

=> Des paysages ruraux à aménager dans le respect de leur qualité

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
- Dans l'ensemble des secteurs OAP, les franges et espaces privés en interface font l'objet d'une attention particulière afin de traiter au mieux les interfaces avec l'environnement bâti ou paysager environnant. - Les OAP thématiques portant sur les fermes patrimoniales, dans leur souhait de préservation et réhabilitation du bâti traditionnel de cœur de bourg, agissent dans le préservation du caractère rural et de qualité de la commune. - Dans les secteurs OAP, l'aménagement doit développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants. - L'OAP « Rond-Point des Vignes » de par sa situation en entrée de ville définit les conditions nécessaires à la prise en compte toute particulière à apporter quant à la vue existante dans la progression vers et depuis le rond-point des vignes.	- Les éléments bâtis constitutifs de la trame patrimoniale de Boran-sur-Oise font l'objet de dispositions adaptées définies par les outils réglementaires du PLU. Au sein des espaces bâtis, les murs de clôture traditionnels, alignements bâtis font l'objet de dispositions spécifiques en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. - Les dispositions réglementaires visent à conforter la qualité et l'harmonie architecturales du tissu bâti. En particulier les dispositions s'appliquant aux caractéristiques urbaines, bâties, environnementales, paysagères sont adaptées aux morphologies urbaines et architecturales spécifiques des secteurs bâtis anciens ou présentant un intérêt patrimonial (notamment concernant la volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que la qualité environnementale, architecturale et paysagère). Les dispositions réglementaires s'attachent à préserver l'identité et le caractère minéral du centre ancien de Boran-sur-Oise. - Le règlement définit les conditions qui permettent de garantir le maintien de l'identité architecturale du bourg en fixant les caractéristiques urbaines et architecturales attendues vis-à-vis des constructions traditionnelles locales. - La délimitation de plusieurs zones urbaines (UA, UB, UC) répond à l'objectif de préservation et de valorisation des différentes ambiances paysagères des secteurs de Boran-sur-Oise. Les dispositions réglementaires des zones s'appuient sur les caractéristiques urbaines et paysagères de chacun des tissus bâtis en veillant particulièrement à préserver la trame végétale, urbaine et paysagère qui les caractérisent. Le règlement fixe, dans cet objectif, des prescriptions différenciées au regard de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites parcellaires et au regard du maintien d'espaces libres et d'emprise sol maximale des constructions. Le degré d'intensité végétale et environnementale est défini pour les zones UA, UB et UC. - Le règlement définit les conditions qui permettent de garantir les extensions limitées des habitations existantes au sein des zones A et N sans que celles-ci contreviennent au caractère rural de l'espace communal. - Afin de maintenir le caractère ouvert des espaces agricoles, de conserver la qualité des larges perceptions des espaces agricoles du plateau de Thelle et de protéger la valeur agro-économique des sols et la fonctionnalité des terres cultivées : les constructions à vocation d'habitation en lien avec les exploitations agricoles existantes font l'objet de dispositions réglementaires adaptées n'autorisant que leur extension sous une triple-condition de hauteur, surface de plancher et localisation.	Les dispositions réglementaires relatives à la part d'espaces libres à conserver sont en lien avec l'objectif de forte présence du végétal dans les OAP.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 2 : Préserver l'identité rurale de Boran-sur-Oise et valoriser son ancrage à la vallée de l'Oise

=> Un patrimoine architectural villageois préservé, rénové et vivant

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
- Les OAP s'inscrivent dans une logique de réponse à la conservation et au renforcement de l'échelle de la proximité par le maintien du caractère contenu et compact des urbanisations et le développement des mobilités douces actives. - Les principes d'aménagement prévus par les OAP « Gare & Oise », « Chemin des Rommes », « Fermes patrimoniales » et « Prieuré » visent à conforter la structure bâtie traditionnelle et contenue de Boran-sur-Oise : - Elles prévoient de renforcer l'enveloppe urbaine et de lutter contre l'étalement urbain. - Elles cherchent à conforter la place du végétal et du patrimoine arboré notamment par l'aménagement de séquence d'interface paysagère avec le paysage agricole (OAP Chemin des Rommes), les rives de l'Oise (Gare & Oise), les tissus bâtis existants (séquence paysagère d'intimité et d'interface). - Elles prennent en compte les sensibilités visuelles et les perceptions visuelles emblématiques : la situation en interface avec les espaces agri-naturels (OAP « Chemin des Rommes ») ou rivulaires (OAP « Gare & Oise »).	- Les éléments bâtis constitutifs de la trame patrimoniale de Boran-sur-Oise font l'objet de dispositions adaptées définies par les outils réglementaires du PLU. Au sein des espaces bâtis, les murs de clôture traditionnels font l'objet de dispositions spécifiques en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. - Les dispositions réglementaires visent à conforter la qualité et l'harmonie architecturales du tissu bâti. En particulier les dispositions s'appliquant aux caractéristiques urbaines, bâties, environnementales, paysagères sont adaptées aux morphologies urbaines et architecturales spécifiques des secteurs bâtis anciens ou présentant un intérêt patrimonial (notamment concernant la volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que la qualité environnementale, architecturale et paysagère). Les dispositions réglementaires s'attachent à préserver l'identité et le caractère minéral du centre ancien de Boran-sur-Oise. - Le règlement définit les conditions qui permettent de garantir le maintien de l'identité architecturale du bourg en fixant les caractéristiques urbaines et architecturales attendues vis-à-vis des constructions traditionnelles locales. - La délimitation de plusieurs zones urbaines (UA, UB, UC) répond à l'objectif de préservation et de valorisation des différentes ambiances paysagères des secteurs de Boran-sur-Oise. Les dispositions réglementaires des zones s'appuient sur les caractéristiques urbaines et paysagères de chacun des tissus bâtis en veillant particulièrement à préserver la trame végétale, urbaine et paysagère qui les caractérisent. Le règlement fixe, dans cet objectif, des prescriptions différenciées au regard de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites parcellaires et au regard du maintien d'espaces libres et d'emprise sol maximale des constructions. Le degré d'intensité végétale et environnementale est défini pour les zones UA, UB et UC.	/

Axe 2 : Préserver l'identité rurale de Boran-sur-Oise et valoriser son ancrage à la vallée de l'Oise

=> Une activité agricole en développement et en évolution

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
La mise en œuvre de l'orientation du PADD ne donne pas lieu à une OAP spécifique dans le PLU.	- Le règlement définit une zone agricole A qui identifie les secteurs agricoles stratégiques et permet le développement des exploitations agricoles existantes et l'installation de nouveaux sièges d'activité. La maintien des espaces, des usages et des activités agricoles est garant de la pérennité de la qualité des paysages de la commune. - Dans la zone agricole, le règlement contient des dispositions visant la qualité de l'insertion des bâtiments agricoles dans les paysages et confèrent aux sièges d'exploitations des capacités de développement suffisantes. - Le règlement définit une zone naturelle Ace qui cible les secteurs reconnus au regard de leurs qualités paysagères et écologiques permet des implantations bâties dans la mesure où elles ne gênent ni le maintien, ni la fonctionnalité du corridor écologique du secteur. - Le règlement répond aux objectifs de la diversification de l'économie agricole : - Le commerce de détail est autorisé à condition qu'il soit en lien avec les activités agricoles. - Les dépôts ne peuvent être autorisés que s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées en zone A. - Le changement de destination des constructions identifiées au document graphique du règlement au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé sous condition d'être à vocation d'hébergement touristique, de séminaire et de rester dans le volume existant sans que leur réaménagement puisse s'accompagner d'une extension même mesurée.	/

Axe 2 : Préserver l'identité rurale de Boran-sur-Oise et valoriser son ancrage à la vallée de l'Oise

=> La fonctionnalité des continuités écologiques villageoises maintenue

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
▪ L'ensemble des OAP établis sur le territoire communal prennent en compte les potentiels et continuités écologiques dans leur aménagement fin de les préserver, accompagner et même développer. ▪ L'ensemble des secteurs d'OAP doivent intégrer les arbres anciens existants dans la composition des projets sous conditions que les arbres présentent un intérêt paysager, patrimonial et sous condition de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes. ▪ Afin de ne pas renforcer et accentuer la pression environnementale une biodiversité intense à l'échelle de l'opération est préconisée : ▪ Faible imperméabilisation des sols, ▪ Toitures et façades végétalisées, ▪ Palette végétale support de biodiversité favorable à une diversité biologique et une grande qualité paysagère.	▪ Le PLU traduit les objectifs de bon fonctionnement écologique du territoire communal et notamment du maintien des possibilités d'échanges entre les réservoirs de biodiversité (zone Ace et Nce) et les espaces de nature ordinaire présents sur la commune de Boran-sur-Oise et sur les territoires voisins. ▪ La définition d'un coefficient de biotope au sein des espaces urbanisés vise le renforcement et la valorisation de la trame végétale prenant place au sein de l'enveloppe bâtie. Afin de prendre en compte la réalité et les caractéristiques des tissus existants le PLU prévoit des coefficients différenciés en fonction de l'intensité urbaine de chacune des zones : 10% en UE, 40% en UA, 40% en UB, et 40% UC. ▪ Le PLU identifie la trame d'espaces verts et de boisement qui accompagne l'enveloppe bâtie de Boran-sur-Oise. Afin de conforter la structure des poches arborées présentent au sein du bourg et qui participe à sa qualité paysagère (effet « vélum », contribution à la végétalisation des perceptions depuis l'espace public,...), le PLU identifie ces espaces : - au sein d'une zone naturelle (N), lorsqu'ils ne reçoivent pas de constructions ; - dans le cadre des dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme qui définit le statut des espaces boisés classés (EBC), lorsqu'ils constituent des massifs arborés structurants ; - en tant qu'élément paysager ou écologique (L151-19 ou L151-23).	▪ Les dispositions réglementaires relatives à la part d'espaces libres à conserver sont en lien avec l'objectif de forte présence du végétal dans les OAP.

Axe 2 : Préserver l'identité rurale de Boran-sur-Oise et valoriser son ancrage à la vallée de l'Oise

=> L'intérêt de la continuité éco-paysagère de la vallée de l'Oise réaffirmé

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
Le secteur d'OAP « Gare & Oise » prend en considération les risques liés à la proximité directe de l'Oise avec son périmètre par une implantation raisonnée des bâtiments projetés. Le renouvellement urbain du site constitue à terme une opportunité de valoriser les paysages bordiers de la vallée de l'Oise.	- Dans l'ensemble des zones urbaines et les zones d'urbanisation future, la gestion des eaux de ruissellement est envisagée à l'échelle de la parcelle. Le PLU appelle à la mobilisation des techniques favorables à la réutilisation des eaux de pluie. Il s'agit ainsi à la fois de contribuer à l'utilisation économe de la ressource en eau mais également de minimiser les rejets dans le milieu récepteur et les risques de débordement en cas de précipitations soutenues. - Le règlement intègre, dans les dispositions générales des zones concernées, le PPRI de l'Oise afin de ne pas exposer aux risques les biens et les personnes. - Le PLU traduit les objectifs de bon fonctionnement écologique du territoire communal et notamment du maintien des possibilités d'échanges entre le réservoir de biodiversité par la définition sur le territoire de zones Nce et Ace correspondant à des corridors de continuité écologique. - Le PLU identifie les grands espaces boisés structurants dans le cadre des dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme qui définit le statut des espaces boisés classés (EBC). Ces espaces boisés répondent à la fois à une logique de préservation de l'armature paysagère mais également de maintien de la vocation sylvicole des espaces forestiers qui contribue à la qualité biologique du territoire communal notamment au regard de leur fonction de réservoir biologique. - Les espaces naturels, les éléments naturels et de végétation significatifs (mares, haies..) au regard de leur valeur paysagère et de leur contribution en faveur de la perméabilité écologique sont identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. - Au règlement, la zone Nce et Ace répondent aux objectifs de perméabilité et de fonctionnalité écologique : - Les constructions à usage agricole ne peuvent être autorisées que dans la mesure où leur implantation ne gêne ni le maintien, ni la fonctionnalité du corridor écologique du secteur. - Les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune et la grande faune	Les dispositions réglementaires relatives à la part d'espaces libres à conserver sont en lien avec l'objectif de forte présence du végétal dans les OAP.

JUSTIFICATIONS

DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

JUSTIFICATIONS

Les différentes zones du PLU, présentation liminaire

Zones	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
Zones urbaines	- Les zones urbaines identifient les secteurs déjà urbanisés et équipés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions qui pourraient être accueillies. Ayant une vocation mixte, les zones urbaines intègrent des constructions aux vocations multiples : habitations, activités économiques, services et équipements en particulier. - Les zones UA correspondent aux tissus bâtis anciens du centre-bourg historique de Boran-sur-Oise. - La zone UB constitue une zone intermédiaire où tissus bâtis anciens et contemporains sont mêlés. Elle regroupe également les grands équipements publics communaux (groupe scolaire, complexe sportif bâti...). - La zone UC correspond aux secteurs de développement résidentiel contemporain dominé par un habitat individuel. - La zone UE correspond aux activités économiques. - La zone UT correspond aux secteurs d'activité touristique et récréatif de la commune en bord d'Oise : « Plage de Lys-Chantilly », stockage à sec des bateaux.
Zones à urbaniser	- Les zones à urbaniser correspondent aux parties de la commune amenées à connaître une évolution dans les années à venir. Elles correspondent aux secteurs de projet de développement urbain. - La zone 1AU préfigure la réalisation d'opération d'aménagement sur le secteur du chemin des Rommes. - Le secteur 1AUG&O en bord de l'Oise et à proximité de la gare, correspond à la zone d'urbanisation future « Gare & Oise » à dominante résidentielle. - La zone 2AUe correspond à la zone d'extension future de la zone d'activité économique existante du rond-point des Vignes.
Zones agricoles	- La zone A concerne les terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles qui doivent être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité et les habitations des exploitants sont admises. - L'habitat isolé (hors agriculture) dans les espaces agricoles peut évoluer modérément sous triple conditions (hauteur, emprise limitée, localisation) pour éviter tout mitage résidentiel du paysage et de la zone agricole. Il s'agit de préserver l'intégrité économique des terres cultivées, de protéger les circulations des engins agricoles... - Le secteur Ace correspond aux zones agricoles constituant des continuités écologiques à préserver, maintenir et protéger.
Zones naturelles	- La zone N est une zone naturelle et forestière de protection stricte. Elle représente les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. - Les secteurs Ngd et Ngdc correspondent aux grands domaines (bâti et parc d'agrément) : château et prieuré. - Le secteur Nce correspond aux zones naturelles constituant des continuités écologiques à préserver, maintenir et protéger. - Le secteur Ns correspond au secteur des équipements sportifs paysagers ou des espaces verts récréatifs. - Le secteur Nr désigne le site de carrière d'extraction « des craies ».

Zonage PLU de Boran-sur-Oise

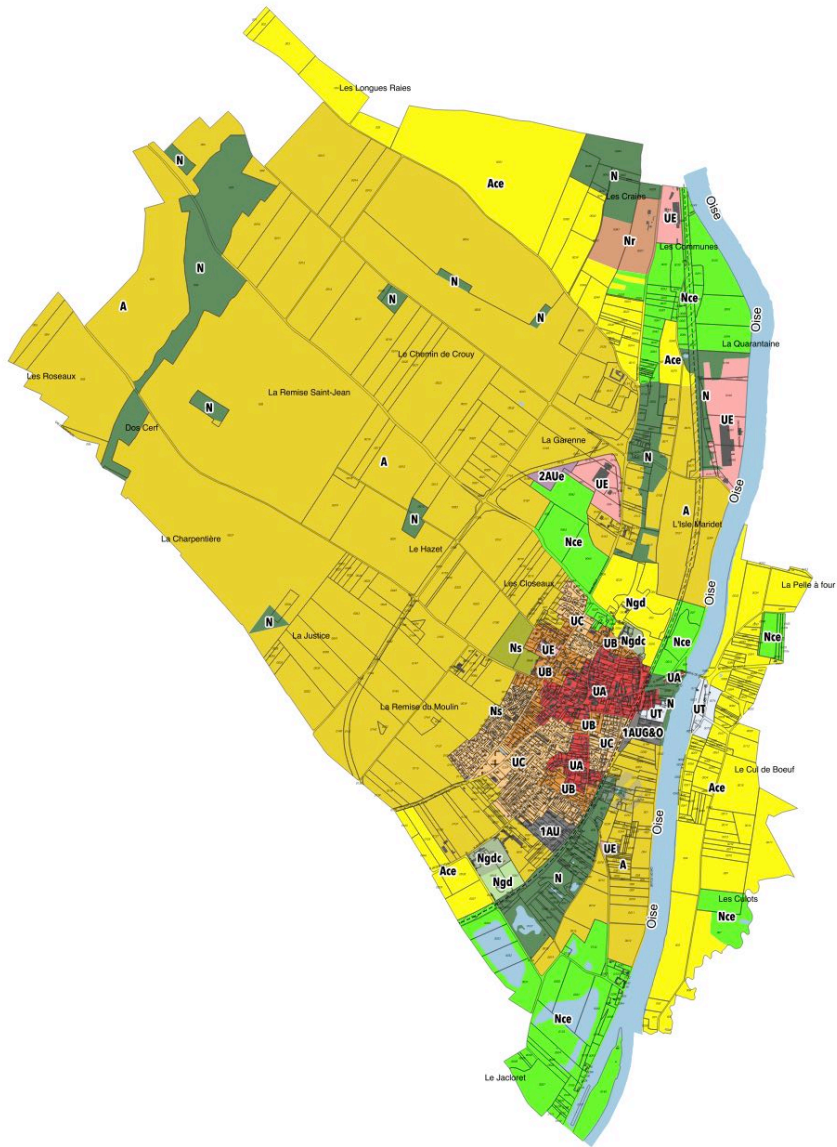


Tableau des superficies de zones au PLU et comparaison avec l'ancien document d'urbanisme

Ancien document d'urbanisme			PLU (sources données SIG)			
Zones	Superficie en hectare	Superficie %	Zones	Superficie en hectare	Superficie totale ha par zone	Superficie %
Zones urbaines	81,4	7 %	UA	18,8	87,4	7,7 %
			UB	14,2		
			UC	29,3		
			UE	20,0		
			UT	5,2		
Urbanisation future	9,3	0,8 %	1AU – Rommes	2,9	5,0	0,4 %
			1AU – Gare & Oise	2,1		
			2AUe	1,4	1,4	0,1%
Total urbain et urbanisation future	90,7	7,8%	Total urbain et urbanisation future	93,9	93,9	8,2 %
Agricole	692,2	59,9 %	A Ace	654,7 169,8	824,5	72,2%
Naturelle	372,6	32,2 %	N Nce Ngd Ngdc Nr Ns	83,2 109,5 14,4 3,7 8,7 4,1	223,7	19,6 %
Total zone naturelle et agricole	1 064,8	92,2 %	Total zone naturelle et agricole	1 048,2	1 048,2	91,8 %
TOTAL ZONES	1 155,5	100%	TOTAL	1 142,1	1 142,1	100%

JUSTIFICATIONS

Deux emplacements réservés sont définis au document graphique du Plan Local Urbanisme pour répondre aux besoins d'équipements publics et d'intérêt général.

Emplacement réservé n°1 – station d'épuration



Emplacement réservé n°1 au bénéfice de l'intercommunalité à destination d'un projet futur de station d'épuration des eaux usées – (à long terme 0,9ha).

Emplacement réservé n°2 – extension du cimetière communal



Emplacement réservé n°2 au bénéfice de la commune à destination de l'extension du cimetière communal (0,3ha).

Emplacements réservés			
	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Station d'épuration	Intercommunalité	0,9 ha
2	Extension cimetière	Commune	0,3 ha

Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

Axe 1 du PADD : Accompagner le développement du bourg à la charnière entre Plateau de Thelle et Parc naturel régional Oise – Pays de France



Un tissu économique de proximité pour un centre-bourg renforcé et attractif

- En zone urbaine constituée (UA, UB et UC), les activités économiques sont autorisées sous condition de ne pas générer de gênes et de nuisances dans un environnement à vocation résidentielle et de ne pas nuire à la qualité patrimoniale et architecturale des urbanisations.
- En zone UA et UC, les commerces sont autorisés sous condition de ne pas dépasser une surface de vente supérieure à 200 m² (UA) et 300 m² (UC).

Zones urbaines constituées UA, UB et UC



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

Axe 1 du PADD : Accompagner le développement du bourg à la charnière entre Plateau de Thelle et Parc naturel régional Oise – Pays de France



Une activité industrielle et commerciale accompagnée et un développement dans une stratégie de préservation de la qualité de l'espace

- La zone artisanale du Rond-point des Vignes, le site de carrière ainsi que de le site de production de structure béton en bord d'Oise font l'objet d'un périmètre circonscrit au site de production classé en zone UE.
- Une zone UE dans le tissu bâti est identifiée, l'objet est d'encadrer les activités présentes et de maintenir un petit site économique en zone urbaine.
- Un micro-secteur UE répond à une volonté de maintenir sur la commune une activité économique isolée (hors du bourg, l'ieu-dit La Fontaine Saint Vaast).
- Seule le site d'activité artisanale du Rond-point des Vignes fait l'objet d'une extension d'urbanisation limitée circonscrite et contenue par une zone 2AUe dans le prolongement Sud de la zone existante.
- L'extension de la zone artisanale du Rond-Point des Vignes fait l'objet d'une OAP répondant à une logique d'accompagnement de la zone d'activité économique existante.
- Le caractère circonscrit des zones UE et 2AUe répond également à une stratégie de maintien des terres cultivées, naturelles et boisées et de conforter l'économie agricole sur la commune.

Zones UE et 2AUe



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD (22000)

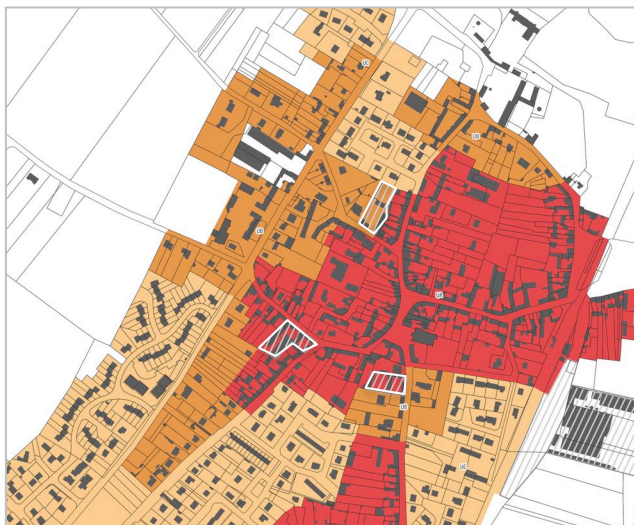
Axe 1 du PADD : Accompagner le développement du bourg à la charnière entre Plateau de Thelle et Parc naturel régional Oise – Pays de France



Une adaptation de l'offre en logements aux besoins actuels de la population résidente et de nouveaux habitants

- Les enveloppes bâties existantes zonées UA, UB et UC sont les secteurs privilégiés du développement résidentiel futur de la commune.
- En effet, la volonté d'accueil de nouveaux habitants est envisagée dans un objectif de préservation des espaces agricoles, naturels et boisés et des paysages de la commune.
- Le confortement résidentiel du centre-bourg répond à la recherche de proximité résidentielle avec les équipements, les services et les commerces présents dans le cœur de bourg. Il s'agit également de valoriser l'échelle du piéton et de favoriser les mobilités douces et les mobilités actives.
- 3 sites de fermes anciennes dans le centre-bourg ancien, n'ayant plus de fonction agricole ou de siège d'exploitation font l'objet d'OAP (rues de la Comté, de la Serpette, Beaumont). La programmation pour ces 3 sites est à vocation résidentielle et fixe la production à +/- 22 logements. La transformation – réhabilitation répond à une démarche d'intensification résidentielle et de valorisation patrimoniale des gisements bâtis existants.

Sites OAP fermes patrimoniales – réhabilitation à vocation résidentielle



Zones UA, UB, UC



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD (22000)

Axe 1 du PADD : Accompagner le développement du bourg à la charnière entre Plateau de Thelle et Parc naturel régional Oise – Pays de France



Une adaptation de l'offre en logements aux besoins actuels de la population résidente et de nouveaux habitants

- En complémentarité de la valorisation du potentiel d'accueil de population en zone urbaine, le développement de la commune est programmé sur deux zones d'urbanisation future.
- Le développement de la commune est conduit dans une logique de protection des espaces agricoles et naturels. Il s'agit de conforter le caractère compact de la commune et de maintenir la fonctionnalité de sa ceinture agricole et naturelle.
 - La **zone 1AU Gare & Oise** est un site actuellement bâti et occupé par des bâtiments à usage d'activité. La vocation future du site définie au PLU est à destination résidentielle sous forme d'habitat collectif au gabarit contenu. Il s'agit pour la commune de diversifier l'offre en produit logement en proposant un parc résidentiel nouveau à proximité de la gare (cohérence transport / habitat) et du centre-bourg ancien (proximité services, commerces, équipements).
 - La **zone 1AU Chemin des Rommes** valorise une séquence communale aujourd'hui partiellement bâtie. Quelques parcelles sont urbanisées le long du chemin des Rommes. La zone 1AU et les orientations de l'OAP viennent organiser l'aménagement du secteur et optimiser sa valorisation résidentielle. Le secteur vient en confortement de l'enveloppe bâtie existante.

Zones d'urbanisation future



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

Axe 1 du PADD : Accompagner le développement du bourg à la charnière entre Plateau de Thelle et Parc naturel régional Oise – Pays de France



Un bourg à l'échelle du piéton où les déplacements doux sont à l'honneur

- La mobilisation des potentiels fonciers en zone urbaine (UA, UB, UC), les 3 sites OAP fermes patrimoniales concourent à une organisation du bourg à l'échelle du piéton et à son renforcement.
- Les orientations des OAP fermes patrimoniales en matière de stationnement visent à maintenir un espace public sécurisé et à ne pas reporter le stationnement dans les rues du centre-bourg pour permettre les mobilités actives et les déplacements de tous les publics (personnes âgées, enfants, poussettes...)
- Les zones d'urbanisation future confortent l'échelle du piéton et de la proximité. Elles se situent dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante.
 - La zone 1AU Chemin des Rommes est distante de 11 minutes de marche du centre bourg (650 m à vol d'oiseau).
 - La zone 1AU Gare & Oise est à 7 minutes de marche du cœur de bourg. La proximité de la gare de Boran-sur-Oise répond également à une volonté de proposer une offre résidentielle en cohérence avec l'offre en transport ferroviaire par un accès gare proche (gare distante de 100 mètres).
- Dans le cadre des OAP des zones d'urbanisation future, les espaces publics doivent être dimensionnés pour assurer sécurité, confort et à convivialité à tous les usagers dont les piétons. Un principe de maillage est défini pour chaque OAP des zones 1AU en cohérence avec l'orientation du PADD « Un bourg à l'échelle du piéton ».
- Le règlement pose les bases du développement d'espaces publics hautement qualitatifs au sein des zones urbanisées et futures qui permettent le développement des mobilités actives au sein du cœur du bourg.
- Par ailleurs, la politique de stationnement menée par la commune dans l'enveloppe urbaine participe de cette qualification globale des espaces publics villageois.

Zones urbaines et d'urbanisation future



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

Axe 1 du PADD : Accompagner le développement du bourg à la charnière entre Plateau de Thelle et Parc naturel régional Oise – Pays de France



« Une attractivité récréative qui
s'appuie sur la vallée de l'Oise »

- Le projet de bourg soutient le développement d'une activité touristique et d'une offre récréative liée à l'Oise dans le respect de la sensibilité paysagère et de la fonctionnalité écologique de la vallée et des espaces naturels, agricoles connexes à la vallée.
- La réouverture au public de la plage du Lys – Chantilly et les activités touristiques, de loisirs, récréatives et événementielles proposées répondent à la stratégie communale de valorisation d'un site patrimonial et historique. La proximité de la plage du Lys au centre-bourg contribue aussi au développement économique des activités présentes dans le cœur historique de Boran-sur-Oise (restauration, bar, tabac, commerces de bouche et boulangeries...)
- La zone UT répond à une redynamisation touristique du site et à une diversification économique des activités dans le respect de la valeur architecturale et de l'intérêt patrimonial de la plage du Lys.
- Une seconde zone UT correspond au port sec de Boran-sur-Oise et aux activités de restauration présente en rive gauche de l'Oise.



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

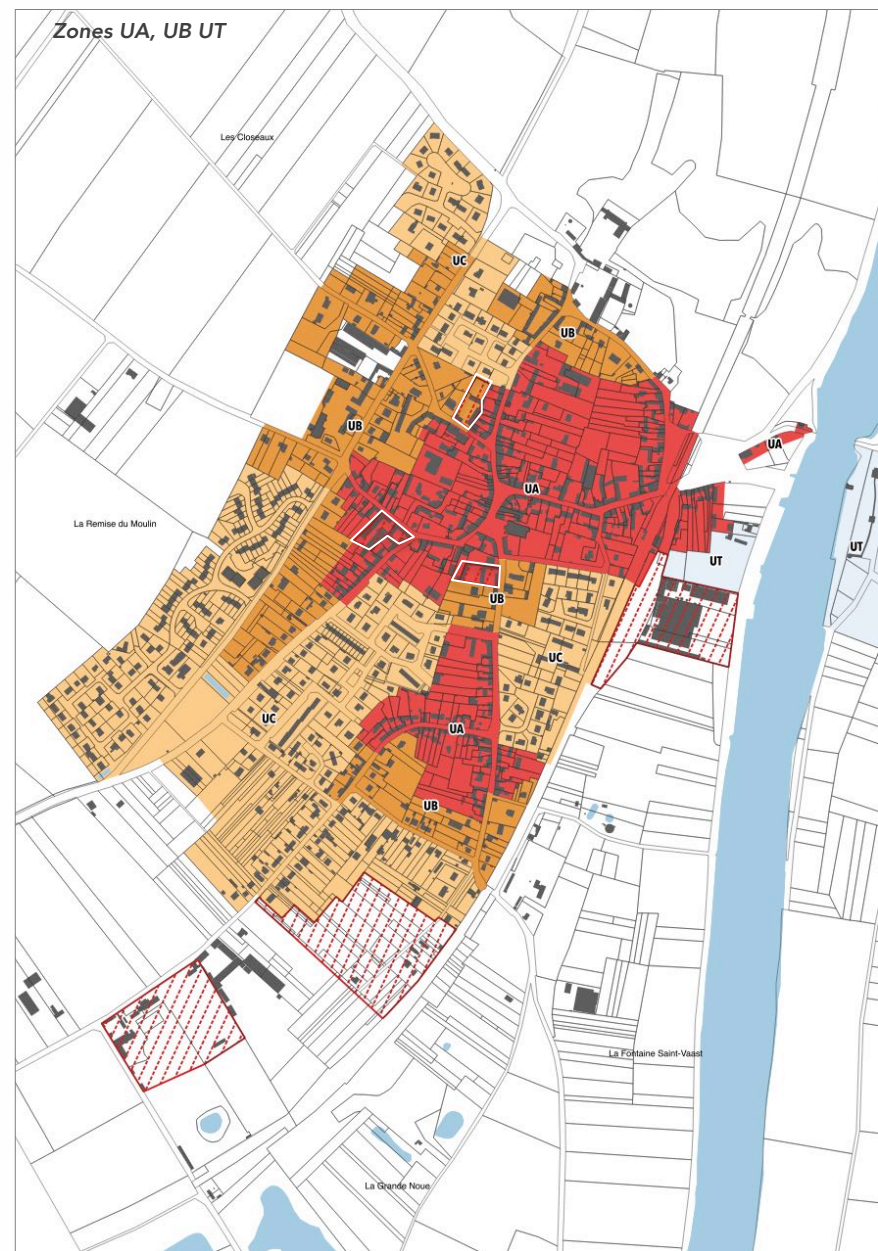
Axe 1 du PADD : Accompagner le développement du bourg à la charnière entre Plateau de Thelle et Parc naturel régional Oise – Pays de France



« Une attractivité du centre-bourg patrimonial et historique »

- Le développement touristique et la vocation récréative de l'Oise (zone UT) se font largement en lien et en complémentarité avec les qualités patrimoniales et architecturales du centre-bourg ancien (UA et UB).
- Les tissus bâtis anciens constitutifs du centre-bourg, l'identité rurale et agricole de Boran-sur-Oise font l'objet d'un zonage identifiant leurs emprises et leurs caractéristiques (zones UA et UB).
- Les OAP « fermes patrimoniales » contribuent à réinvestir qualitativement, dans le respect de l'architecture et de l'urbanisme traditionnels, des potentiels bâtis de premier plan. Ces OAP constituent des outils concourant à l'attractivité du centre-bourg.
- Différents outils réglementaires complémentaires (éléments de sur-zonage sont définis au règlement graphique – présentation cf. infra) identifient et protègent les éléments de patrimoine (bâti ou végétal) au titre des articles L. 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme (continuités minérales bâties, murs anciens, alignements d'arbres).
- Des fiches Eléments de Patrimoine Identifiés répertorient les bâtis présentant un intérêt architectural. Les bâtis repérés au document graphique font l'objet d'une fiche recommandation (présentation cf. infra.)

Zones UA, UB UT



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

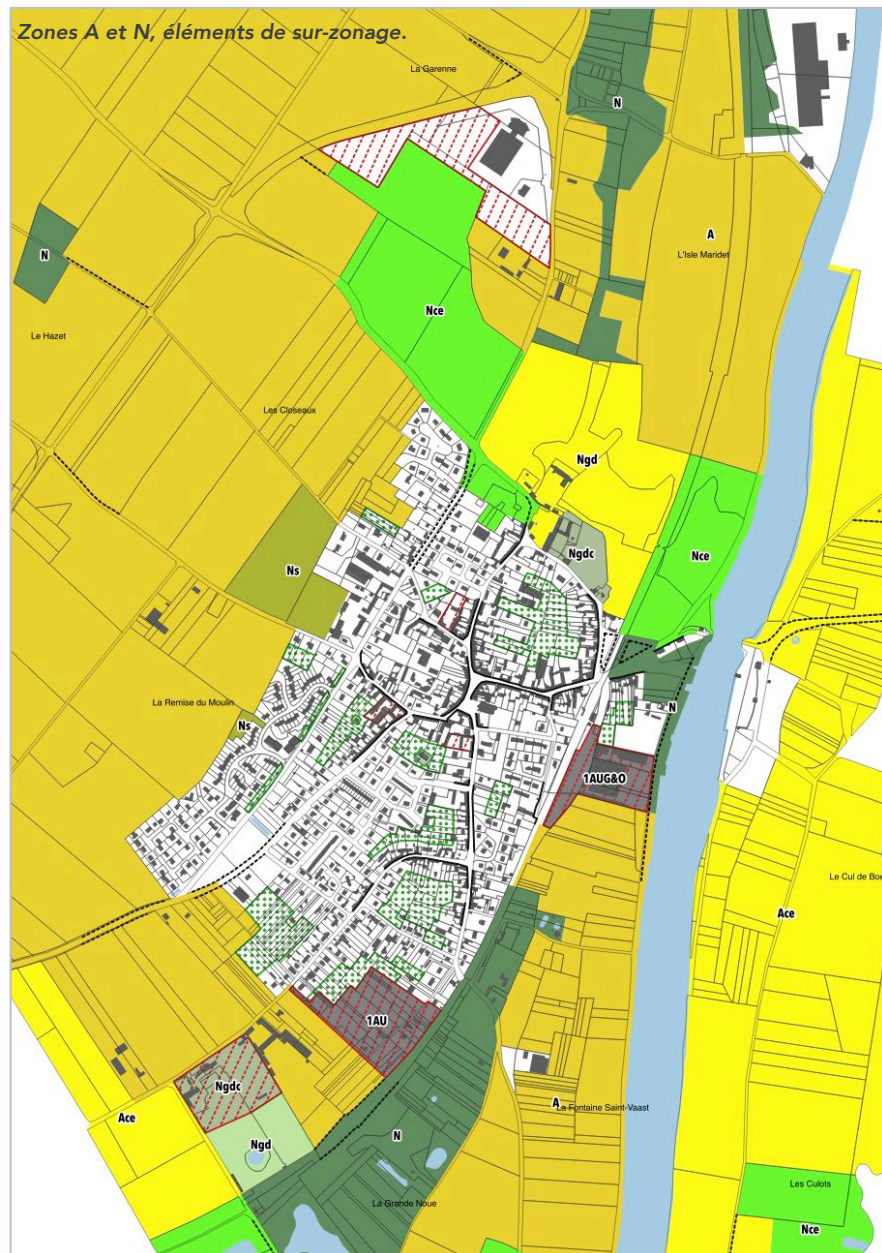
Axe 2 du PADD : Préserver l'identité rurale de Boran-sur-Oise et valoriser son ancrage à la vallée de l'Oise



« Une valorisation des entrées de bourg » + « Des lisières villageoises de qualité et fonctionnelles sur le plan écologique »

- Les alignements d'arbres rues de Beaumont et de Précy, avenue du Général de Gaulle, chemin du halage et les mails plantés (rue du Pilon) sont identifiés au titre du L.151-23 du CU. Ils contribuent à la scénographie des entrées de bourg et à la trame écologique urbaine.
- Les entrées magistrales route de Précy-sur-Oise (parc du château), les paysages bordiers du pont de Boran-sur-Oise sont classés en zone naturelle (N, Nce, Ngd) ou agricole (A) pour maintenir leurs qualités paysagères et patrimoniales.
- La plage de Boran-sur-Oise, qui marque la rive droite de l'Oise et forme un signal architectural dans le paysage de la vallée et de l'entrée de bourg, est classée en zone UT. Les dispositions réglementaires veillent à conserver les qualités d'insertion dans le paysage et l'environnement historique du site et à la qualité architecturale des bâtiments inscrits aux monuments historiques.
- L'entrée de bourg par la gare SNCF fait l'objet d'une valorisation par l'intermédiaire de l'OAP Gare & Oise. Les orientations de l'OAP traduisent une volonté de réaménager ce site aujourd'hui faiblement qualifiant. Les bénéfices urbains, bâtis, paysagers attendus contribueront à valoriser les abords de la gare et plus largement de l'Oise.
- L'entrée de bourg route de Beaumont fait l'objet d'une stratégie de valorisation paysagère :
 - Les orientations paysagères et de composition urbaine définies par l'OAP Chemin des Rommes contribuent à qualifier la lisière villageoise sud de Boran-sur-Oise par un accompagnement végétal étagé (arboré, arbustif, herbacé) favorable à la biodiversité (espèces locales, adaptées au climat et au sol)
 - Une trame jardin (L.151-23 du CU) protège un cœur d'îlot jardiné ouvert sur la lisière villageoise en interface avec les espaces agricoles.
 - Le Prieuré en entrée sud du bourg est classé en zone Ngd et Ngdc.

Zones A et N, éléments de sur-zonage.



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

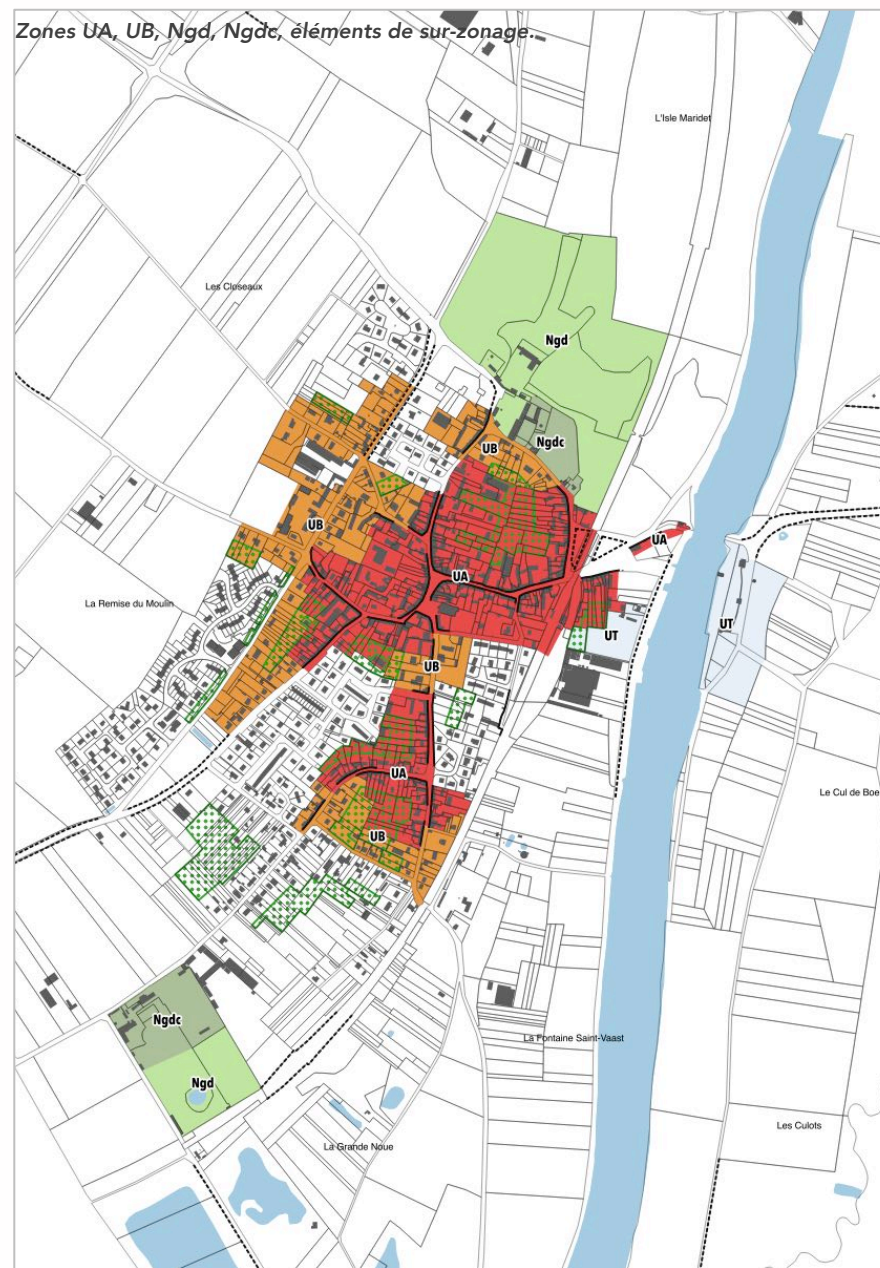
Axe 2 du PADD : Préserver l'identité rurale de Boran-sur-Oise et valoriser son ancrage à la vallée de l'Oise



« Un patrimoine architectural villageois préservé, rénové et vivant »

- Les tissus bâtis anciens constitutifs de l'identité rurale et agricole de Boran-sur-Oise font l'objet d'un zonage identifiant leurs emprises et leurs caractéristiques (UA et UB).
- Les éléments de petit patrimoine bâti et les murs anciens sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Trois fermes, aujourd'hui sans vocation agricole, présentant un intérêt patrimonial font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (potentiel de réhabilitation et de production résidentielle en cœur de bourg). Les orientations de composition urbaine et architecturale sont définies pour que la réhabilitation des corps de bâtiments ne contreviennent pas à leur qualité constructive.
- Une quinzaine d'éléments bâtis fait l'objet de fiches de recommandations générales : fiches « Élément de Patrimoine Identifié » afin de préserver les caractéristiques bâties et d'accompagner leur évolution dans le respect de l'architecture locale.
- Les domaines du Prieuré, du château font l'objet d'un classement spécifique Ngd et Ngdc dont les prescriptions veillent à la conservation des qualités d'insertion : respect architectural, intégrité historique, patrimoniale et paysagère du parc d'agrément, des vues et perspectives, de la topographie naturelle, de la présence de l'eau...
- La plage du Lys est zonée en UT, les prescriptions réglementaires sont définies pour ne pas altérer l'architecture des constructions existantes et le paysage d'inscription du site.
- Les alignements d'arbres en entrée de bourg et dans le tissu bâti constitué sont identifiés et localisés au document graphique au titre de l'article L151-23 du CU.
- Les cœurs d'îlots jardinés sont préservés pour maintenir la trame historique et traditionnelle des jardins, des potagers en cœur de bourg et des jardins d'agrément (L151-23 du CU).

Zones UA, UB, Ngd, Ngdc, éléments de sur-zonage.



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

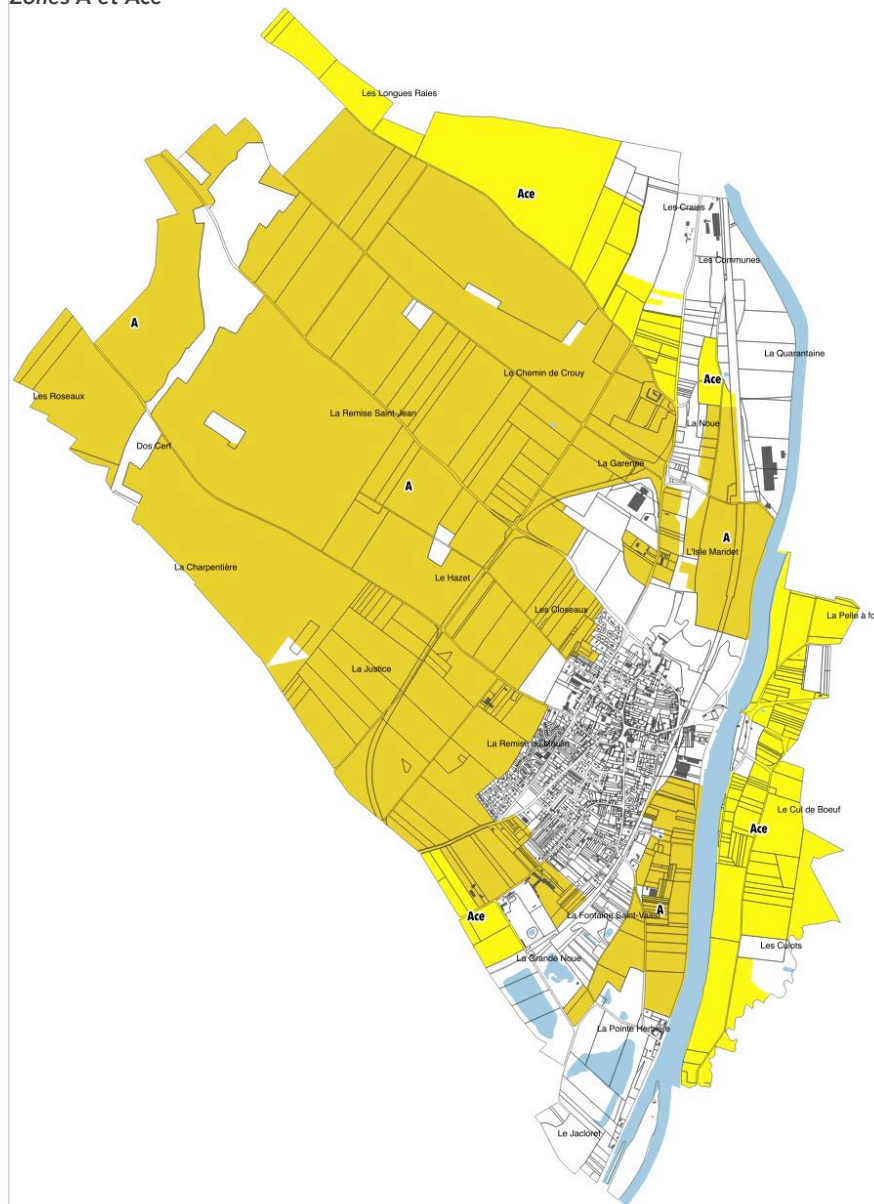
Axe 2 du PADD : Préserver l'identité rurale de Boran-sur-Oise et valoriser son ancrage à la vallée de l'Oise



« Une activité agricole en développement et en évolution »

- La fonctionnalité des terres agricoles (cultivées et pâturées) sur l'ensemble du territoire communal est assurée par un zonage agricole (A et Ace). Le classement Ace (Agricole continuité écologique) répond à un double objectif : protéger la vocation agricole des terres et maintenir la perméabilité et la fonctionnalité des continuités écologiques.
- La protection des espaces agricoles du plateau de Thelle et de la vallée de l'Oise est assurée par :
 - le maintien de l'enveloppe existante des espaces urbanisés constitués,
 - une localisation préférentielle des potentiels de développement résidentiel dans l'enveloppe urbaine constituée,
 - une localisation de la zone 1AU Chemin des Rommes dans la continuité de l'assiette bâtie de Boran-sur-Oise.
 - Le secteur de renouvellement urbaine Gare & Oise.
- Les sièges d'exploitation agricole localisés hors de l'enveloppe bâtie de la commune sont zonés en espace agricole.
- Le siège d'exploitation, situé rue Jean Bouvy, fait l'objet d'une identification de 2 bâtiments agricoles anciens autorisant le changement de destination sous condition (L.151-11 CU) afin de permettre une valorisation du patrimoine bâti.

Zones A et Ace



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

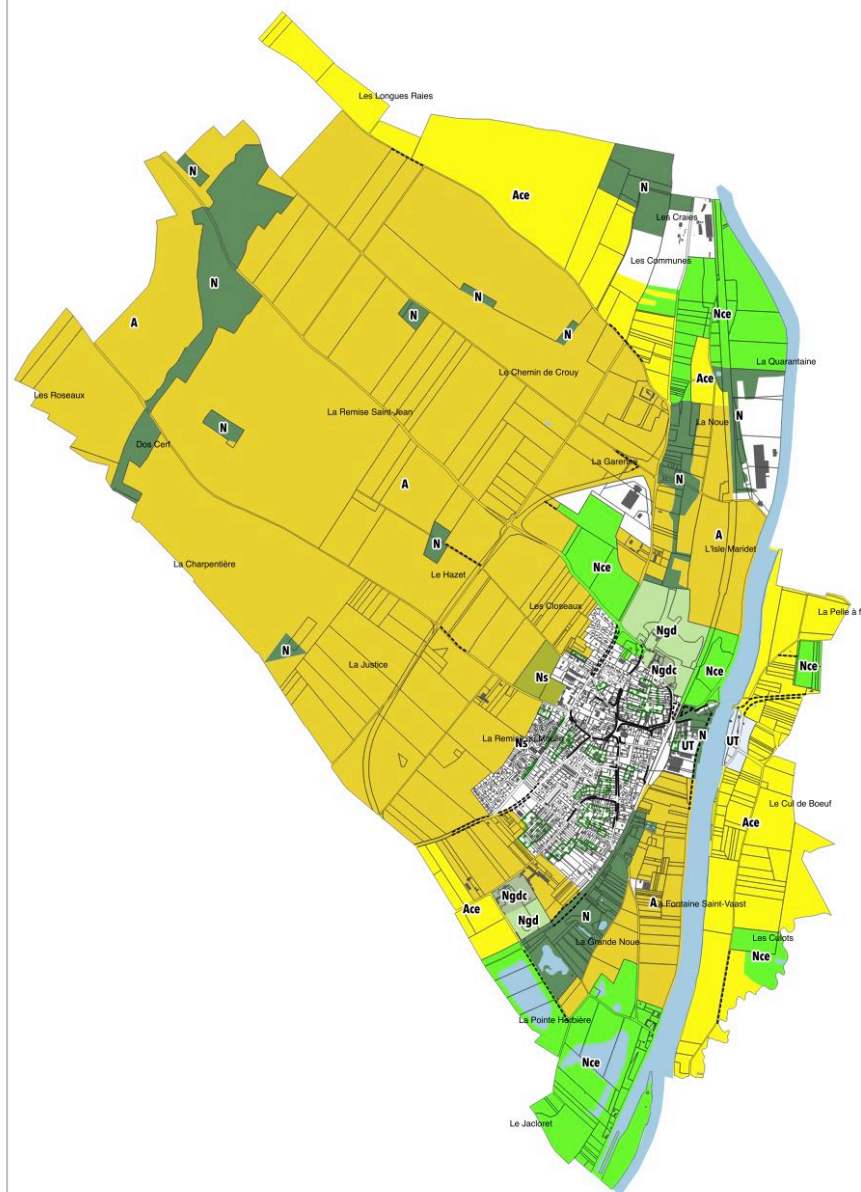
Axe 2 du PADD : Préserver l'identité rurale de Boran-sur-Oise et valoriser son ancrage à la vallée de l'Oise



« La fonctionnalité des continuités écologiques villageoises maintenue - L'intérêt de la continuité éco-paysagère de la vallée de l'Oise réaffirmé »

- Les enjeux de fonctionnalité écologique sont préservés par un classement en zone naturelle et agricole stricte ou par un zonage adapté (Nce et Ace) pour les axes de continuité écologique stratégique dont la perméabilité doit être maintenue :
 - secteurs Ace en rive droite de la vallée de l'Oise, séquence agricole au droit du chemin de Morancy en limite avec Précy-sur-Oise, séquence agricole entre le Prieuré et Bruyères-sur-Oise).
 - secteurs Nce délimités sur le coteau boisé de l'Oise, le bois de la Garenne, les anciens sites d'extraction de matériaux en limite de Bruyères-sur-Oise dans la vallée de l'Oise.
- La vallée de l'Oise (ses milieux humides, connexes et sa fonction de trame écologique) est protégée et reconnue par un classement en zones A et Ace, N et Nce sur l'ensemble de la traversée de la commune.
- La zone Natura 2000 « Forêts Picardes » et ses espaces connexes sont classés en zone Ace et Nce.
- La ZNIEFF « Bois du Bouleau » est classée en zone N.
- Les bois du Bouleau (N), de la Garenne (Nce), les boisements des parcs d'agrément du château et du prieuré (Ngd), les coteaux boisés de la vallée de l'Oise (N et Nce) sont identifiés au titre de l'article 113-1 du CU (Espace Boisé Classé). Ponctuellement des séquences boisées ou naturelles d'une superficie importante sont classées en zone N.
- Les cœurs d'îlots et les alignements d'arbres dans l'enveloppe urbaine constituée sont identifiés au document graphique (L.151-23 du CU) pour maintenir une trame écologique villageoise. Les haies et les mares sont également identifiées au document graphique (L151-23 du CU).

Zones A et Ace, N et Nce, éléments de sur-zonage





JUSTIFICATIONS

COMPATIBILITÉ DU PLU AUX TITRES DES ARTICLES L131-4 ET L131-5 DU CODE DE L'URBANISME

La compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Boran-sur-Oise au titre des articles 131-4 et 131-5 du Code de l'urbanisme est présentée dans le dossier « Evaluation Environnementale » du Plan Local d'Urbanisme de Boran-sur-Oise (Pièce 1.3).

**PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSERVATION ET DE LA MISE EN
VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET EFFETS ET INCIDENCES DE LA
MISE EN ŒUVRE DU PLU**

La prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement et effet et incidences de la mise en œuvre du PLU sont présentés dans le dossier « Evaluation Environnementale » du Plan Local d'Urbanisme de Boran-sur-Oise (Pièce 1.3).

Charte du Parc naturel régional Oise – Pays de France

A la date d'approbation du PLU de Boran-sur-Oise, l'Etat n'a pas encore renouvelé le classement du territoire en Parc naturel régional. En l'espèce, le PLU de Boran-sur-Oise n'a pas obligation à justifier de la compatibilité du PLU avec les orientations de la future Charte. Cependant, le projet de PLU s'inscrit pleinement dans les orientations fixées par cette dernière. Conformément à l'article L.333.1 du Code de l'Environnement, le PLU doit être compatible avec la Charte du PNR Oise-Pays de France, une fois celle-ci adoptée.

PNR Oise – Pays de France

Espaces agricoles	<u>Objectifs au PADD</u> « Les terres agricoles, naturelles et boisées conservent leur valeur économique et écologique en freinant l'artificialisation des sols » « les espaces de culture et les pâtures constituent des sols à forte valeur agronomique à préserver à travers la limitation de la consommation foncière » « les sièges d'exploitation agricole bénéficient de capacités de développement suffisantes » « (...) les besoins liés à une modernisation agricole, l'adaptation aux nouvelles orientations technicoéconomiques sont soutenues » <u>Au règlement :</u> - les espaces agricoles sur la commune sont préservés et protégés au PLU par un zonage adapté qui reconnaît la valeur agro-économique des sols et la fonctionnalité agricole de la vallée de l'Oise.
Espaces boisés	<u>Objectifs au PADD :</u> « Au-delà des fonctions productive et paysagère, les fonctions biologique et sociale (promenade, loisirs, détente,...) des espaces boisés sont confortées et développées. L'activité sylvicole, favorable à l'équilibre écologique du territoire, n'est pas entravée. » <u>Au règlement :</u> - La qualité et la fonction des espaces naturels boisés sont préservés par un classement en zone naturelle.
Corridors écologiques et sites d'intérêt écologique	<u>Objectifs au PADD :</u> - La fonctionnalité des continuités écologiques villageoises maintenue (...), (...).L'intérêt de la continuité éco-paysagère de la vallée de l'Oise réaffirmé » <u>Au règlement :</u> - Classement en zone Ace et Nce (continuité écologique) de la continuité grande faune, identification au titre du L151-23 CU des alignements, des cœurs de jardins, mares, haies (trame écologique villageoise)

PNR Oise – Pays de France

Grands domaines patrimoniaux	<u>Objectifs au PADD :</u> « Les propriétés de rapport présentant un intérêt architectural constituent des bâtis à protéger pour leur intérêt patrimonial. Leurs jardins d'accompagnement sont à préserver pour conserver la présence d'une trame éco-paysager dans le bourg » <u>Au règlement :</u> - le grand domaine patrimonial du château et du Prieuré font l'objet de zonage et de règlement adaptés aux caractères des lieux et du site et à sa préservation (Ngd et Ngdc).
Zone d'intérêt et de sensibilité paysagère	<u>Objectifs au PADD :</u> - La qualité des espaces de coteaux de la vallée reconnue par le Parc pour leur intérêt et leur sensibilité paysagère est confirmée et préservée dans leur fonctionnalité éco-paysagère. <u>Au règlement :</u> - Ces zones d'intérêt et de sensibilité paysagère bénéficient d'un classement A et N.
Enveloppe urbaine	<u>Objectifs au PADD :</u> - L'enveloppe urbaine est préservée dans son intégrité architecturale, patrimoniale et paysagère. Elle constitue le secteur de développement préférentiel du bourg. Les qualités bâties sont reconnues, préservées et valorisées. <u>Au règlement :</u> - Le tissu bâti ancien est conforté par une zone d'urbanisation future (1AU Chemin de Rommes) identifiée par le Parc comme un secteur de développement préférentiel. Les potentiels interstitiels sont porteurs de nouveaux bâtis (OAP fermes) et le site de renouvellement Gare & Oise concourt à conforter l'enveloppe urbaine existante. Une annexe petit patrimoine identifie les éléments de patrimoine bâti d'intérêt au titre de L151-19 CU (en lien avec l'étude urbaine réalisée par le PNR et le cahier de recommandations architecturales du PNR), ainsi que les mares identifiées au règlement graphique du PLU.
Fond de vallée	<u>Objectifs au PADD :</u> « Le projet de bourg remet en avant la préservation des équilibres patrimoniaux et naturels de la vallée de l'Oise » « Le paysage fluvial de la vallée de l'Oise est un atout éco-paysager indéniable à valoriser, ainsi qu'une ressource essentielle à préserver » <u>Au règlement :</u> - Classement de la vallée de l'Oise et de ses coteaux en A et Ace, N et Nce : pas de développement urbain défini en extension dans la vallée de l'Oise et sur ses coteaux.

INDICATEURS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

- En application de l'article L152-27 du code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats au regard des objectifs visés par l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.
- Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous sont proposés en s'appuyant sur les objectifs visés par l'article L101-2.
- L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser le PLU.

Les indicateurs de suivi du PLU sont définis dans le dossier « Evaluation Environnementale » du Plan Local d'Urbanisme de Boran-sur-Oise (Pièce 1.3).