



3

PLAN LOCAL D'URBANISME – BORAN-SUR-OISE

Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Le Maire – Jean-Jacques DUMORTIER



AURÉLIE ROUQUETTE
ARCHITECTURE

adev
environnement

Introduction	p.2
Localisation des OAP	p.3
OAP « Chemin des Rommes »	p.4
OAP « Rond-Point des Vignes »	p.8
OAP « Gare et Oise»	p.11
OAP Thématique « Fermes patrimoniales »	p.15
OAP « Prieuré »	p.20

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent des secteurs à projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations particulières sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLU.

Toutefois, elles permettent de fixer des objectifs qui, tout en laissant des marges de manœuvre, font prévaloir les objectifs stratégiques du PADD.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Boran-sur-Oise.

Elles constituent cependant des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU et, qui sont traduits dans le règlement.

Repérage des OAP au document graphique du règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage du PLU).

Objectifs des orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

Elles n'ont donc pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.

Elles sont donc rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs les « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

Principes des tracés viaires et accessibilité

Les principes de tracé viaire et des accès représentés dans les schémas qui suivent sont indicatifs. Ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

Localisation des espaces publics

Quand un espace public est indiqué sur un schéma d'aménagement, il devra être réalisé à l'emplacement représenté ou dans son environnement proche.



1 – secteur OAP « Chemin des Rommes »

2 – secteur OAP « Rond-point des Vignes »

3 – secteur OAP « Gare & Oise »

4 – secteur OAP thématique « Fermes patrimoniales »

● 4.1 – Rue de la Comté

● 4.2 – Rue de la Serpette

● 4.3 – Rue de Beaumont

5 – secteur OAP « Prieuré »



Le site et son environnement élargi

Le secteur OAP « Chemin des Rommes » est fortement lié à l'urbanisation du secteur sud de la commune de Boran-sur-Oise. Contrairement à l'entrée nord qui fonctionne en couloir, le front urbain sud s'inscrit perpendiculairement à la route (rue de Beaumont, rue Jean Bouvy, chemin des Rommes). L'ouverture visuelle qui accompagne le front urbain depuis le sud du territoire communal rend plus sensible la présence et l'aspect des bâtiments qui composent la lisière urbaine.

Le secteur OAP prend place dans un environnement résidentiel stable. La morphologie urbaine existante, relativement homogène, est constituée d'habitat pavillonnaire ou de maisons en bandes avec des arrières de parcelles jardinées.

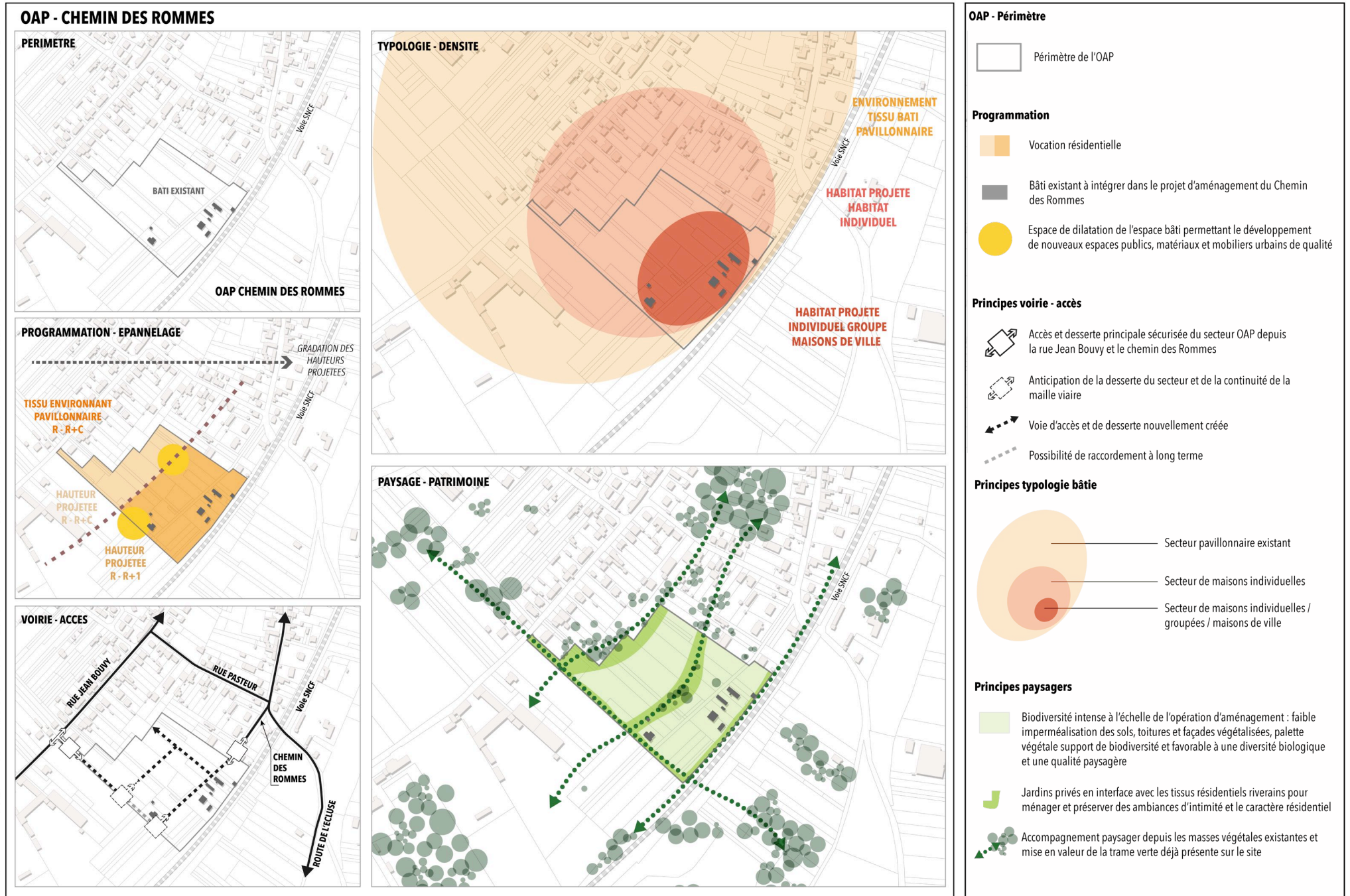
Le secteur de 2,9 ha est borné au sud par un corps de bâtiments agricoles inscrit en limite des espaces cultivés, à l'est par la voie ferrée et au nord ouest par l'urbanisation existante.

Le centre de Boran-sur-Oise, ses services et commerces ainsi que la gare sont situés à 10 minutes de marche. La gare, quant à elle est à 500 mètres environ.

Les objectifs

Les attentes et les objectifs d'aménagement du site s'inscrivent dans la stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- Accueillir de nouveaux habitants,
- Organiser un développement qui s'inscrive dans l'identité pavillonnaire de cette partie de la commune et maintenir des transitions douces entre les différentes formes de bâti,
- Développer une opération qui respecte l'enveloppe bâtie dans un objectif de moindre artificialisation des sols et de moindre consommation des espaces agricoles, naturels et boisés.



• Orientations programmatiques

La destination du secteur est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements satisfera les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble.

La programmation résidentielle prévoira environ 35 à 40 logements.

• Échéancier

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

• Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour raccorder le chemin des Rommes au nord, à la rue Jean Bouvy à l'ouest. Cette voie de raccordement devra être créée afin de connecter le futur secteur au fonctionnement du quartier. Il sera possible à terme de créer un prolongement à cette voie afin d'irriguer une potentielle extension de l'urbanisation en direction du sud.

Les emprises des chaussées créées seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...). Un maillage doux sera aménagé le long du Chemin des Rommes afin de connecter les espaces publics nouvellement créés.

Le réseau viaire proposé doit être limité et hiérarchisé permettant de desservir un parcellaire régulier assemblé en unité de taille moyenne (repreant les morphologies existantes). Le réseau viaire est susceptible d'être bouclé sur son axe sud longeant la limite du secteur d'OAP.

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Pour les automobiles, il sera organisé sous forme de « place de midi ». Les stationnements visiteurs seront réalisés en une ou plusieurs poches paysagées de stationnement mutualisé, avec surface perméable.

Le stationnement des deux-roues, des véhicules hybrides ou électriques sera à prendre en compte.

• Orientations éco-paysagères

Les voies de desserte principale et le réseau de liaisons douces de l'opération feront l'objet d'un accompagnement paysager qui s'appuiera sur une organisation végétale étagée : arborée, arbustive, herbacée. La composition des grands axes paysagers devra se développer depuis les masses végétales existantes et mettre en valeur la trame paysagère présente sur le site. Le plan de composition devra prendre en compte les arbres présentant une valeur patrimoniale et/ou paysagère sous condition d'un bon état phytosanitaire et de ne pas présenter un risque pour les biens ou les personnes.

Les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol. Le recours aux essences autochtones favorisera la consolidation et le déploiement d'une trame écologique urbaine.

Sur l'ensemble du secteur OAP, le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales en port libre et présentant un couvre-sol fonctionnel sur le plan biologique. Les clôtures seront discrètes, devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

• Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

Le projet d'aménagement veillera à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis riverains.

Les jardins privés, situés en interface avec les tissus résidentiels riverains et l'espace public, devront être traités de sorte à préserver des ambiances d'intimité et le caractère résidentiel du secteur d'OAP. Ce caractère d'intimité doit également exister aux abords du secteur afin d'éviter tout conflit d'usage. Une ceinture paysagère dite « zone de tranquillité résidentielle » sera préservée de toute construction.

La composition urbaine se présentera dans une recherche de gradation des volumes et des gabarits projetés, afin de ménager une transition bâtie apaisée entre les terres agricoles au sud et à l'est (emprise de la voie ferrée) et l'environnement pavillonnaire riverain :

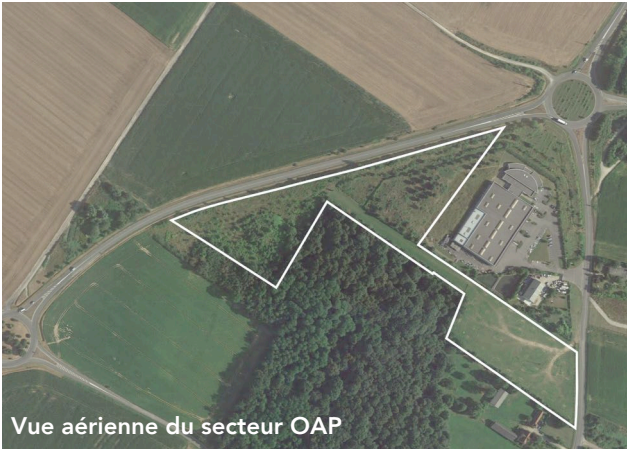
- à l'est du secteur OAP, les constructions projetées seront sous forme de maisons individuelles groupées ou maisons de ville au gabarit tenu (R à R+1).
- à l'ouest du secteur, les constructions projetées seront sous forme de maisons individuelles (R à R+C).

Les principes d'aménagement rechercheront un renforcement de la biodiversité à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, murs végétalisés, palette végétale préférentiellement champêtre...) pour une richesse et une diversité biologiques en milieu urbain.

Des espaces de dilatation de l'espace bâti seront ménagés en plusieurs points de l'opération afin de permettre le développement de nouveaux espaces publics de proximité aux matériaux et mobiliers urbains de qualité.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie -notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).



Le site et son environnement élargi

Ce site OAP, à vocation d'activités économiques, se développe à l'entrée nord de la commune au croisement de la route de Précy, de la RD 603 et du rond-point des Vignes.

L'entrée de bourg nord se situe à la rencontre de plusieurs entités paysagères (bois du Château au sud, plaine agricole au nord et à l'ouest, bosquet dense à l'est). Cette situation implique une attention toute particulière à apporter quant à la vue existante dans la progression vers et depuis le rond-point des Vignes.

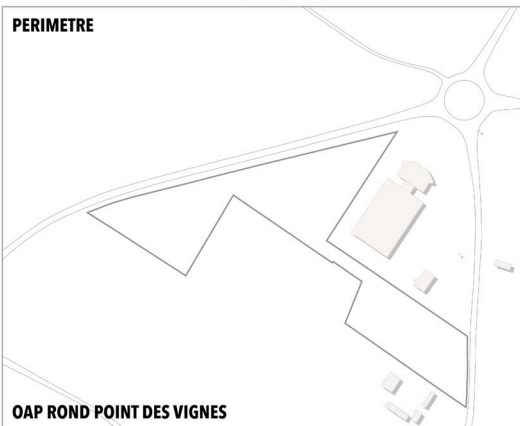
Les objectifs

Les attentes et les objectifs d'aménagement du site s'inscrivent dans la stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- Développer une offre de foncier économique dans une zone accueillant déjà des activités.
- Favoriser le développement économique de la commune de Boran-sur-Oise.
- Répondre aux besoins de relocalisation des activités situées en bord d'Oise pour libérer, à terme, le foncier et engager une démarche de renouvellement urbain à proximité de la gare (OAP Gare & Oise).
- Confirmer la vocation de Boran-sur-Oise comme bourg structurant sur le plan économique.
- Encourager le développement de l'économie locale en répondant, dans une certaine mesure, aux besoins d'équilibre entre emploi et habitat, à une diminution des mobilités domicile-travail.

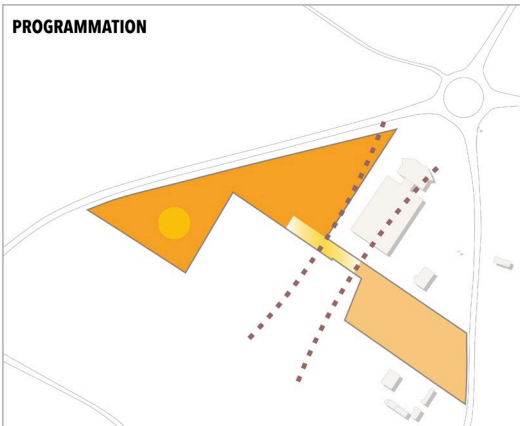
OAP - ROND POINT DES VIGNES

PERIMETRE

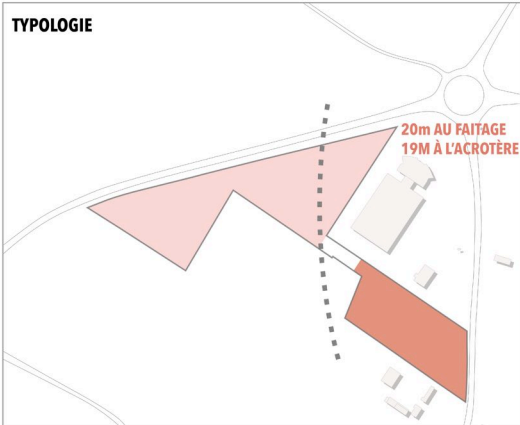


OAP ROND POINT DES VIGNES

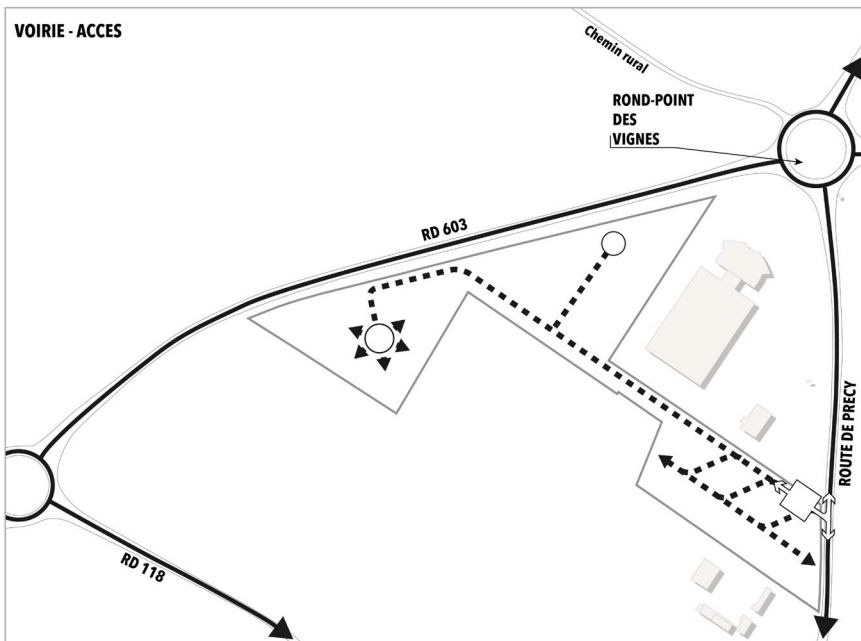
PROGRAMMATION



TYPLOGIE



VOIRIE - ACCES



PAYSAGE



OAP - Périmètre

□ Périmètre de l'OAP

Programmation

- Hameau d'activités (services / tertiaire)
- Zone d'accueil d'activités + espace destiné au stockage et à l'accueil de poids lourd (artisanat / industrie)
- Espace de transition entre les deux secteurs de la zone d'activité traité sous la forme d'un espace public linéaire de qualité
- Espace urbain de qualité au coeur du hameau d'activité

Principes typologie bâtie

- Bâtiment de hauteur faible (R - R+C)
- Bâtiment de morphologie similaire à celle déjà présente sur le site

Principes voirie - accès

- ➡ Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP depuis la route de Précy
- Zone de rencontre et de desserte des nouveaux lots créés avec aménagement d'un parking visiteur
- ➡ Voie de desserte nouvellement créée
- ➡ Accès interne nouvellement créé

Principes paysagers

- Biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, toitures et façades végétalisées, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère
- Bande plantée en interface avec les espaces végétalisés existants à créer
- Espaces privés ou publics en interface avec les tissus riverains pour préserver et développer les transparences écologiques entre les différentes parties du site
- Accompagnement paysager depuis les masses végétales existantes et mise en valeur de la trame verte déjà présente sur le site

• Orientations programmatiques

Le secteur est destiné exclusivement à l'implantation de bâtiments d'activités. (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi) :

- « Un hameau d'activité » prend place en zone ouest composé de structures tertiaires et d'artisanat sans besoins de surfaces de stockages importantes.
- Une zone à l'est permettant l'accueil d'activités de type artisanale, d'industrie et de production nécessitant des espaces de stockage importants et le passage de poids-lourd.

L'urbanisation de la zone participera au développement de l'offre de foncier d'activité sur le territoire communal, sans pour autant rompre avec le caractère rural de la commune. Le développement de ce secteur ne peut se faire que dans la mesure où il sera accompagné d'une véritable réflexion paysagère.

• Échéancier

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

• Accessibilité, desserte, stationnement

Du fait de la nature des activités qui s'implanteront sur le site de l'OAP « Rond-point des Vignes », les enjeux de sécurisation de son unique accès, route de Précy-sur-Oise, est fondamentale. L'accès principal devra être dimensionné de sorte à pouvoir permettre le passage et le croisement des véhicules de transports de marchandises.

Une attention particulière devra être portée sur l'accès à la voie nouvelle qui devra être aménagée pour garantir la sécurité et la fluidité des trafics engendrés en tenant compte de la diversité des modes de déplacement dont les modes doux.

Le schéma viaire interne de la zone est subdivisé en deux séquences :

- Une première séquence au droit de la route de Précy où seront implantées les activités générant les flux de camions. Les voies seront donc calibrées en conséquence pour permettre une circulation aisée et sécurisée ainsi qu'un partage de la voirie avec les véhicules légers se rendant sur le site du « hameau d'activité ».
- La seconde séquence correspond aux voies de desserte de la partie nord et ouest de la zone de l'OAP. Les emprises de chaussées créées seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, manœuvre et giration pour permettre l'accès et la desserte d'un lot à un autre. Un maillage doux sera aménagé depuis l'axe principal en direction des espaces publics créés au sein du « hameau d'activité ».

• Orientations éco-paysagères

La voie de desserte principale fera l'objet d'un accompagnement paysager qui s'appuiera sur une organisation végétale étagée : arborée, arbustive, herbacée, ... La composition des grands axes paysagers devra se développer depuis les masses végétales existantes et mettre en valeur la trame paysagère de qualité déjà présente sur le site.

Les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol. Le recours aux essences autochtones favorisera la consolidation et le déploiement d'une trame écologique urbaine.

Sur l'ensemble du secteur OAP, le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales en port libre et présentant un couvre-sol fonctionnel sur le plan biologique. Les clôtures seront discrètes, devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la

clôture sera végétale avant tout).

Il s'agira de mettre en place une lisière végétale permettant une insertion paysagère harmonieuse des nouvelles constructions dans le grand paysage.

• Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

Le projet d'aménagement veillera à développer un dialogue architectural et urbain avec le bâti d'activité existant ainsi qu'avec l'environnement naturel prenant place autour du projet.

Le traitement des franges de l'opération en interface avec les espaces agricoles et boisés devra être réalisé de sorte à préserver l'ambiance rurale existante.

La composition se présentera dans une recherche de diversification des volumes et des gabarits projetés, afin de ménager une transition bâtie apaisée entre la zone de production et le « hameau d'activité ». Les hauteurs autorisées sur la zone ne pourront excéder 20 mètres au faitage ou 19 mètres à l'acrotère.

Les principes d'aménagement rechercheront un renforcement de la biodiversité à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale préférentiellement champêtre...) pour une richesse et une diversité biologiques.

Des espaces de dilatation de l'espace bâti seront ménagés en plusieurs points de l'opération afin de permettre le développement de nouveaux espaces publics de proximité aux matériaux et mobiliers urbains de qualité. Dans cette même optique, un espace public de transition entre les deux secteurs de la zone d'OAP, sera aménagé sous la forme d'un espace arboré.



Le site et son environnement élargi

D'une superficie de 2,9 ha le secteur d'OAP « Gare & Oise » constitue un site privilégié pour le futur développement de Boran-sur-Oise avec sa situation d'exception sur l'Oise et la « Plage ».

Le périmètre est bordé à l'est par le point bas de la berge de l'Oise et à l'Ouest par le talus de la voie ferrée. Cette situation sur un terrain particulièrement impacté par la topographie devra faire l'objet d'une vive attention quant à la gestion de cette contrainte.

L'autre contrainte majeure du site est constituée par le risque inondation de l'Oise fortement présent sur le site, grevant le périmètre de 3ha de sa superficie totale.

Le projet devra être conçu de manière à intégrer le risque inondation dans l'aménagement, la construction.

Le secteur OAP prend place dans un environnement morphologique diversifié constitué :

- à l'ouest, au-delà de la voie ferrée, d'une zone d'habitation pavillonnaire avec des fonds de parcelles jardinées.
- au sud d'une zone de culture et de bosquet à fort potentiel éco-paysager.
- au nord par des activités nautiques en lien avec l'Oise et le tourisme fluvial.
- actuellement, le site est occupé par des hangars artisanaux et industriels devant, à terme, être transférés sur le site du Rond-point des Vignes.

La proximité entre le secteur d'OAP et des espaces à forte valeur patrimoniale et environnementale implique dans l'aménagement du secteur un grand soin à apporter aux ouvertures visuelles : la plage du Lys, le pont de l'Oise, la vue sur l'Oise et les frondaisons boisées de la forêt de Chantilly.

Les objectifs

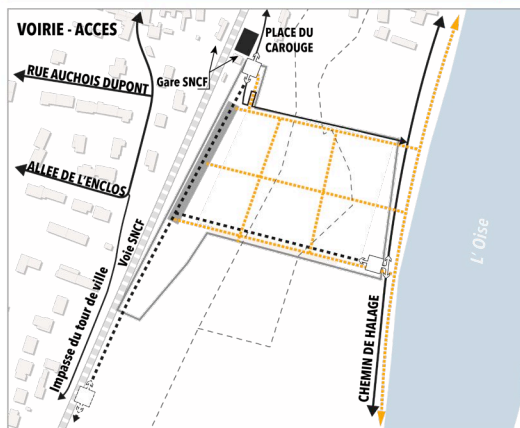
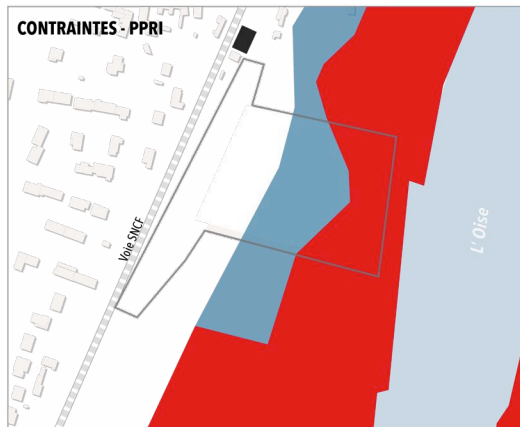
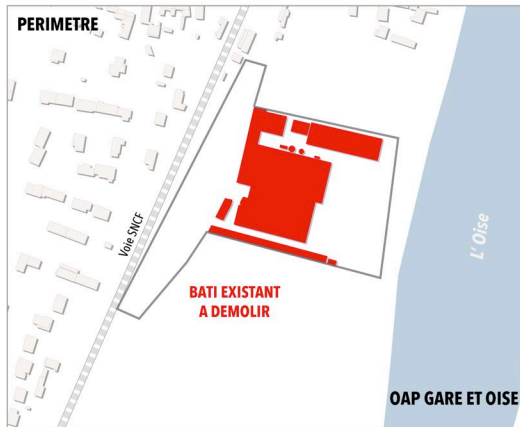
Les attentes et les objectifs d'aménagement du site s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- S'inscrire dans une stratégie de requalification d'un tissu industriel existant en bordure de l'Oise pour proposer une nouvelle forme d'offre résidentielle à proximité de la Gare de Boran-sur-Oise et du centre-bourg.
- Engager une stratégie de renouvellement urbain et de recyclage foncier intégrant les contraintes naturelles (inondation).
- Proposer une nouvelle offre en logement et privilégier la forme urbaine et la diversification des typologies d'habitat.

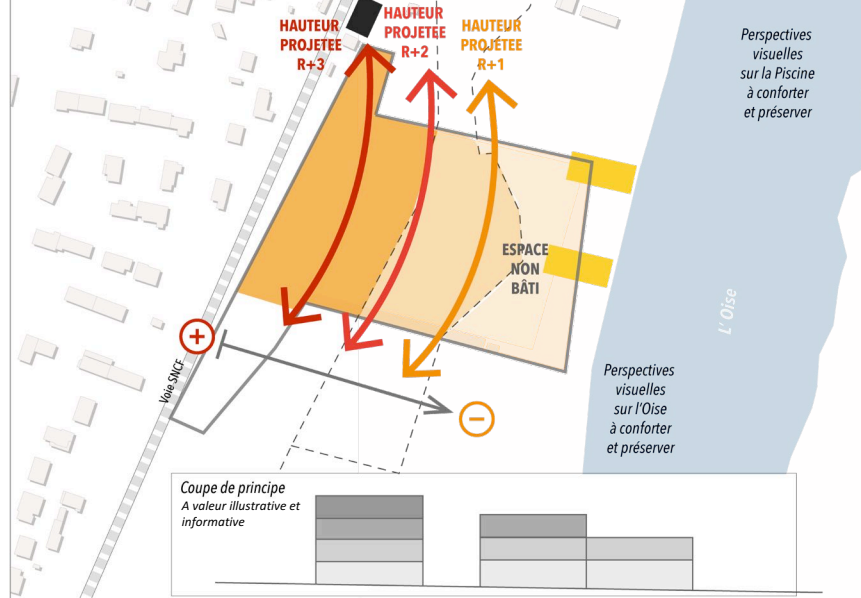
En outre il s'agira de :

- Créer une offre de logements associés au bord de l'eau, qui renforce l'attractivité non seulement du secteur mais plus globalement de l'ensemble de la commune.
- Requalifier le bord de l'Oise, en lieu et place de hangars qui ne valorisent actuellement pas l'environnement naturel et urbain du site.

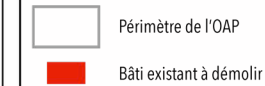
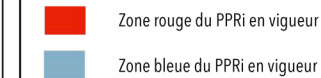
OAP - GARE ET OISE



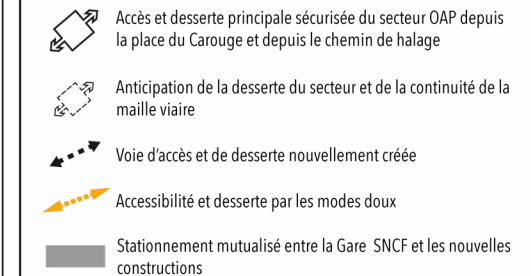
PROGRAMMATION - TYPOLOGIE - HAUTEUR



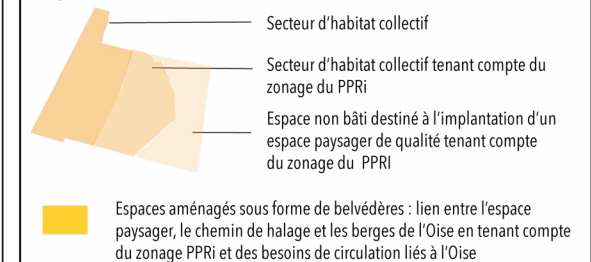
OAP - Périmètre

**Contraintes - PPRI en vigueur**

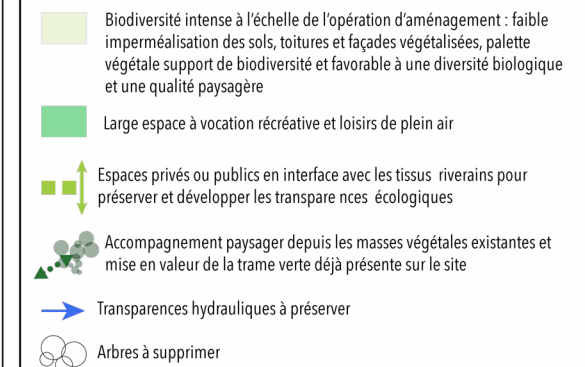
Principes voirie - accès



Programmation



Principes paysagers



• Orientations programmatiques

La destination du secteur de l'OAP « Gare & Oise » est à dominante résidentielle et propice au développement conjoint d'un espace public majeur sur les bords de l'Oise (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements collectifs sur la commune. Le programme de logements satisfera les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble), après démolition des bâtiments industriels présents aujourd'hui sur le site.

Les premières hypothèses programmatiques prévoient environ 60 à 70 logements, conditionnées par les prescriptions du PPRI.

• Échéancier

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

• Accessibilité, desserte, stationnement

La voie d'accès de la future opération devra permettre la circulation des véhicules de service et de gestion de l'Oise et des engins agricoles. Elle se fera depuis la place du Carouge en direction du sud de l'opération sur laquelle viendra s'implanter une voie de raccordement en limite sud, permettant de boucler le maillage avec le chemin de halage. Les emprises des chaussées créées seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le réseau viaire interne sera exclusivement composé de voies de desserte destinées aux modes actifs (piétons et cycles) traités sous la forme de chemin à l'ambiance

rurale de formes souples permettant la déambulation au sein de l'espace public nouvellement créé.

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu pour être contenu dans la séquence comprise entre les constructions et les voies ferrées. Ceux-ci seront réalisés en une ou plusieurs poches paysagées de stationnement mutualisé, avec surface perméable. Le programme doit prévoir 2 places de stationnement par logement. Le stationnement des deux-roues, des véhicules hybrides ou électriques sera à prendre en compte. Le stationnement devra tenir compte des contraintes de la zone inondable de l'Oise.

• Orientations éco-paysagères

Les voies de desserte principale et le réseau de liaisons douces de l'opération feront l'objet d'un accompagnement paysager qui s'appuiera sur une organisation végétale étagée : arborée, arbustive, herbacée, ... La composition des grands axes paysagers devra se développer depuis les masses végétales existantes et mettre en valeur la trame paysagère de qualité déjà présente sur le site

Les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol. Le recours aux essences autochtones favorisera la consolidation et le déploiement d'une trame écologique urbaine.

Sur l'ensemble du secteur OAP, le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales en port libre et présentant un couvre-sol fonctionnel sur le plan biologique.

Le plan de composition devra prendre en compte les arbres présentant une valeur patrimoniale et/ou paysagère sous condition de ne pas présenter un risque pour les biens ou les personnes. Les arbres supprimés, quant à eux, devront être remplacés en un autre endroit du secteur pour ne pas contrevenir à la forte dimension paysagère du site. Le cas échéant, ces plantations complémentaires ou de confortement, devront être réalisées à bonne distance du bâti et des murs de clôture afin d'éviter les risques de désordre.

Un aménagement de paysager devra être prévu le long de la voie ferrée.

• Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

Le projet d'aménagement veillera à développer un dialogue architectural, urbain et paysager avec les éléments de patrimoine bâtis et non bâtis présent sur le site (Oise, La Plage, les vergers et bosquets) tout en préservant les transparences hydrauliques nécessaires (intégrant le risque inondation).

Du point bas de la berge au point haut de la voie ferrée, le plan de composition se développe en bandes parallèles au cours d'eau :

- La première bande, la plus près de l'eau, constitue une large promenade sur berge non bâtie renforcée dans son expression nautique et le dialogue s'installant avec l'Oise.
- La seconde bande constitue un large espace à vocation récréative et de loisirs de plein air dévolu à l'ensemble des habitants de Boran-sur-Oise.
- La dernière bande constitue la séquence bâtie de l'OAP.

Les constructions plutôt longilignes seront étagées avec terrasses et balcons selon un gradient descendant d'ouest en est.

La composition urbaine se présentera dans une recherche de gradation des volumes et des gabarits projetés, afin de ménager une transition bâtie apaisée entre l'espace bâti à l'ouest et l'Oise et la « Plage » à l'est. Les hauteurs projetées allant du R+1 dans la partie la plus proche de l'Oise, au R+3 dans sa partie la plus à l'ouest, côté voie ferrée.

La modénature des nouveaux bâtiments créés devra reprendre le langage architectural déjà présent sur le site à savoir la Plage de Boran, élément architectural fondamental du paysage, dont la future opération ne saurait s'affranchir.

- **Gestion du risque et des nuisances**

Le projet d'aménagement prendra obligatoirement en compte les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Oise en vigueur.

Un aménagement de paysager et de protection contre les nuisances sonores devra être prévu le long de la voie ferrée.



Le site et son environnement élargi

Le cœur de bourg de Boran-sur-Oise est constitué de plusieurs corps de fermes remarquables, aujourd'hui sans vocation de siège d'exploitation agricole, et dont le caractère patrimonial implique un soin tout particulier dans leur aménagement et réhabilitation. Ceux-ci au nombre de trois sont :

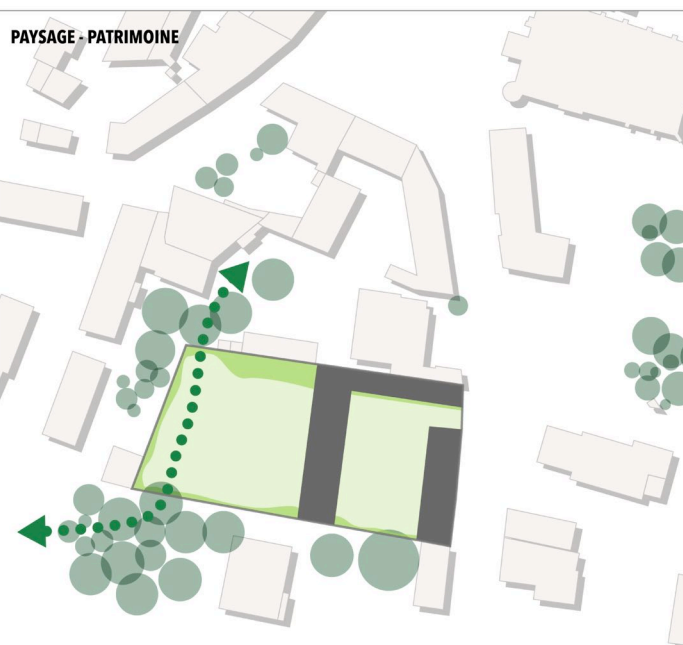
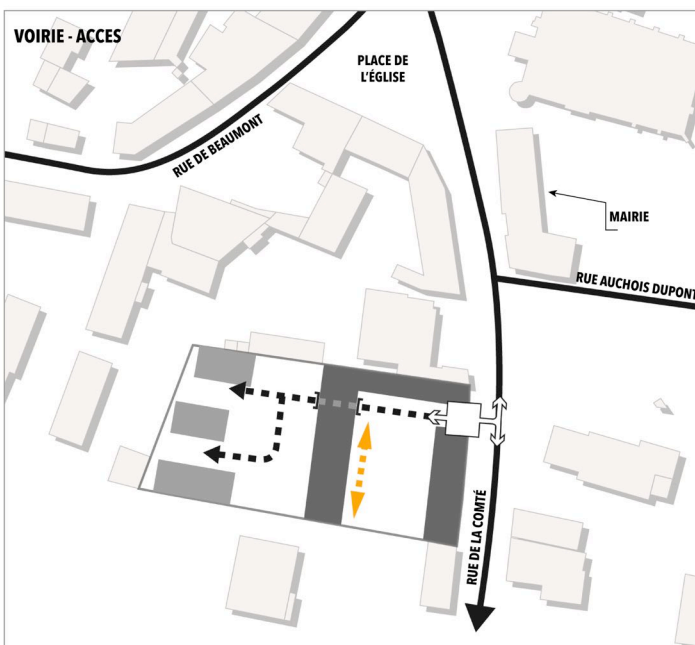
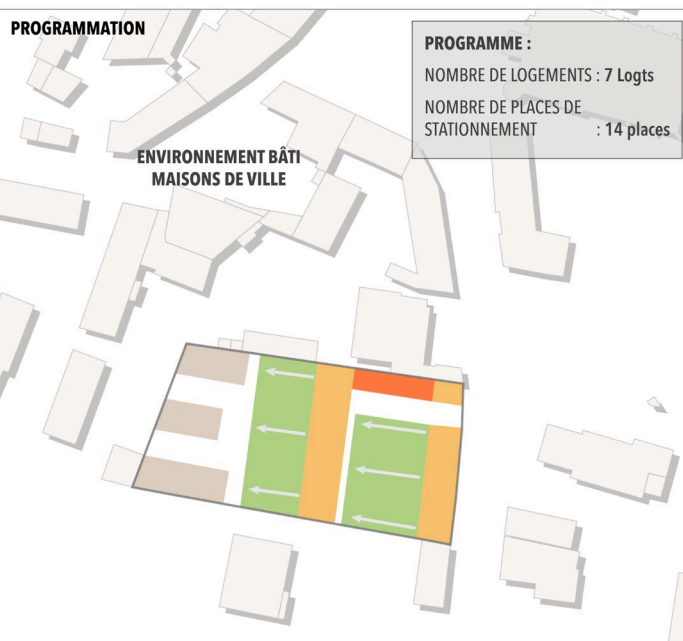
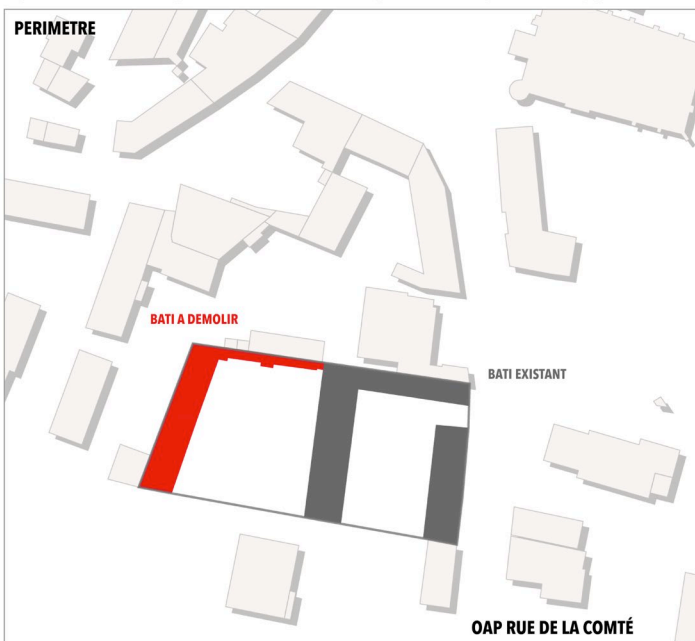
- La ferme rue de la Comté, située au sud de la place de l'Église, est constituée par 3 corps de bâtiments se développant dans la profondeur de la parcelle.
- La ferme rue de la Serpette qui présente une morphologie différente du fait d'une double orientation des bâtis, l'une est parallèle à la rue à l'alignement, et l'autre perpendiculaire à celle-ci.
- La ferme rue de Beaumont apparaît en retrait de la rue du fait de la présence d'un corps de bâtiment s'inscrivant sur toute les faces de la parcelle et les bâtiments de stockage s'implantant en arrière des parcelles.

Les objectifs

Les attentes et les objectifs d'aménagement du site s'inscrivent dans la stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- Rénover et requalifier les constructions anciennes dans le respect de l'identité villageoise, des qualités architecturales et des modes constructifs anciens.
- Accueillir de nouveaux usages et des logements qui permettent de répondre aux besoins des habitants dans les constructions existantes.
- Investir et remobiliser le bâti ancien afin de valoriser et pérenniser les qualités patrimoniales de celui-ci.

OAP THÉMATIQUE - FERME PATRIMONIALE - RUE DE LA COMTÉ



OAP - Périmètre

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant à réhabiliter
- Bâti existant à démolir

Programmation

- Vocation résidentielle
- Jardin privatif s'établissant à l'arrière de l'habitation
- Création de place de stationnement en retrait de l'espace public
- Dépendance partagée entre les différents lots

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP depuis la rue de la Comté
- Voie de desserte interne nouvellement créée
- Accès voiture sous porche
- Accessibilité et desserte par les modes doux

Principes paysagers

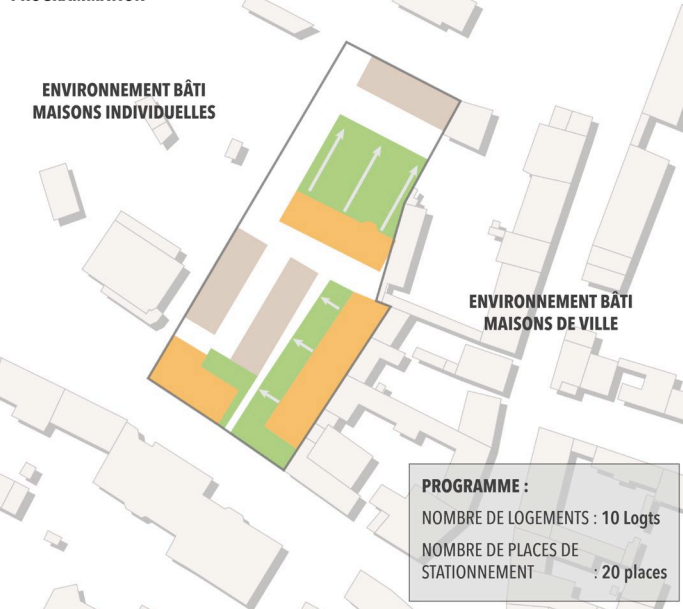
- Biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère
- Bande paysagère en interface avec les tissus bâtis riverains pour ménager et préserver des ambiances d'intimité et le caractère résidentiel
- Accompagnement paysager depuis les masses végétales existantes et mise en valeur de la trame verte déjà présente sur le site

OAP THÉMATIQUE - FERME PATRIMONIALE - RUE DE LA SERPETTE

PERIMETRE



PROGRAMMATION



VOIRIE - ACCES



PAYSAGE - PATRIMOINE



OAP - Périmètre

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant à réhabiliter
- Bâti neuf

Programmation

- Vocation résidentielle
- Jardin privatif s'établissant à l'arrière de l'habitation
- Création de place de stationnement en retrait de l'espace public

Principes voirie - accès

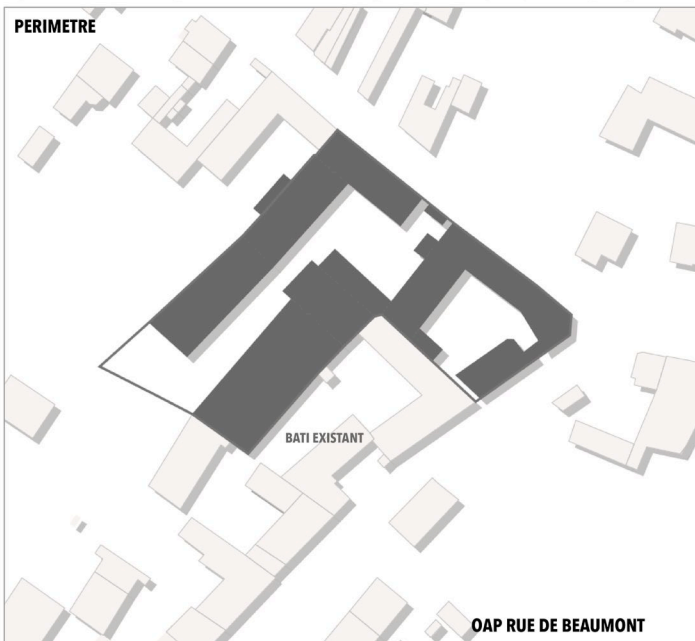
- Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP depuis la rue de la Serpette
- Voie de desserte interne nouvellement créée
- Accès voiture sous porche
- Accessibilité et desserte par les modes doux

Principes paysagers

- Biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, toitures et façades végétalisées, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère
- Bande paysagère en interface avec les tissus bâtis riverains pour ménager et préserver des ambiances d'intimité et le caractère résidentiel
- Accompagnement paysager depuis les masses végétales existantes et mise en valeur de la trame verte déjà présente sur le site

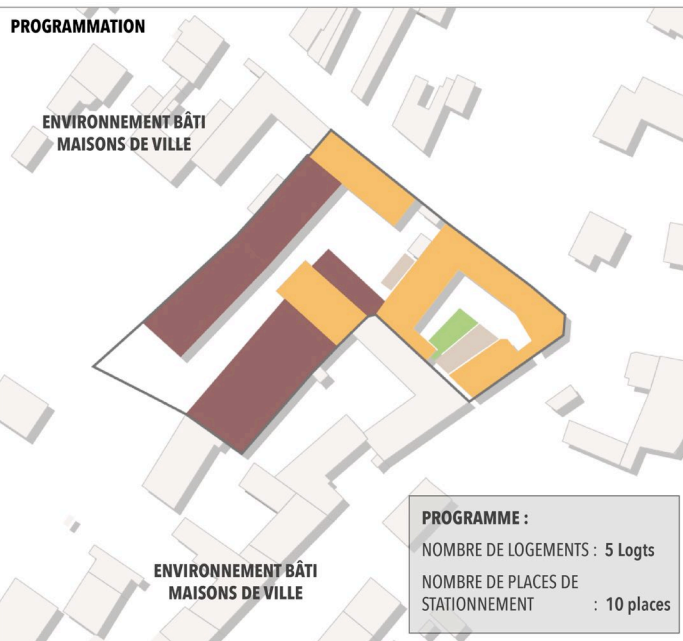
OAP THÉMATIQUE - FERME PATRIMONIALE - RUE DE BEAUMONT

PERIMETRE



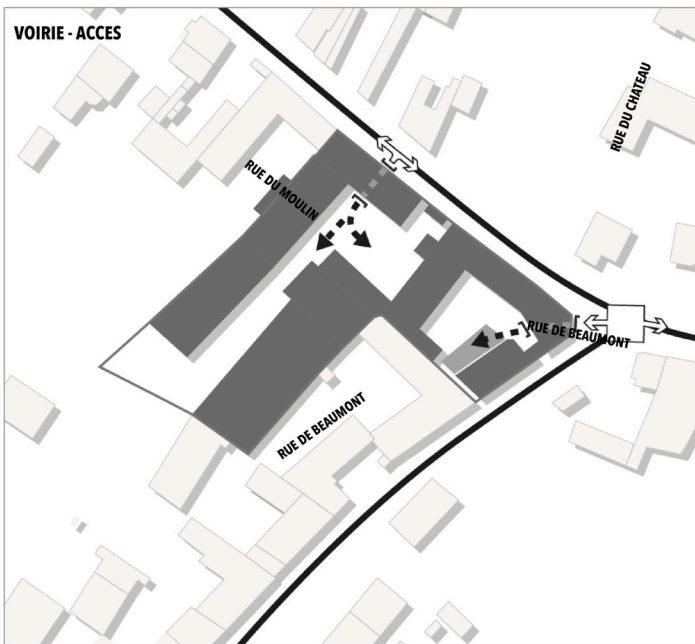
OAP RUE DE BEAUMONT

PROGRAMMATION

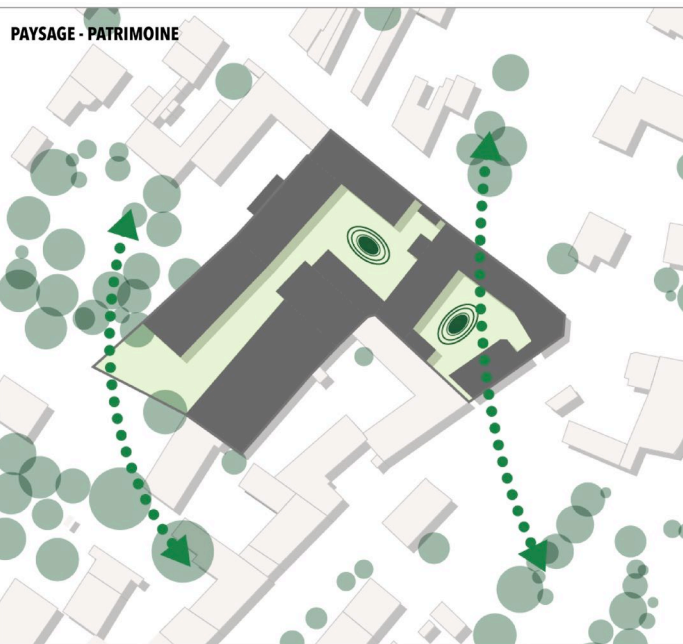


PROGRAMME :
NOMBRE DE LOGEMENTS : 5 Logts
NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT : 10 places

VOIRIE - ACCES



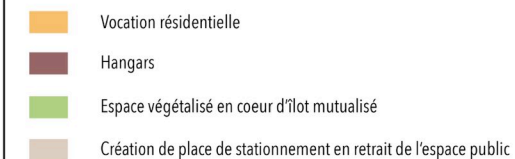
PAYSAGE - PATRIMOINE



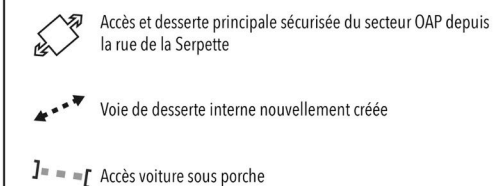
OAP - Périmètre



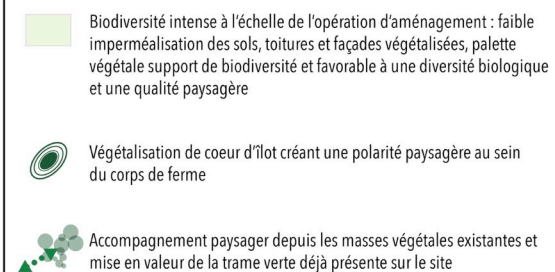
Programmation



Principes voirie - accès



Principes paysagers



• Orientations programmatiques

La destination des secteurs d'OAP « Fermes patrimoniales » est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone fon).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logement sur la commune. Le programme de logements satisfera les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Les orientations programmatiques retenues pour chacune d'entre elles sont les suivantes :

- « Ferme de la rue de la Comté » :
 - 7 logements,
 - 14 places de parking,
 - Le bâtiment perpendiculaire à la rue de la Comté constitue une dépendance partagée entre tous les lots nouvellement créés.
- « Ferme de la rue de la Serpette » :
 - 10 logements,
 - 20 places de parking,
 - Possibilité d'extension du bâtiment existant en arrière de parcelle.
- « Ferme de la rue de Beaumont » :
 - 5 logements,
 - 10 places de parking.

• Échéancier

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

• Accessibilité, desserte, stationnement

Les accès aux futures opérations se font depuis la rue lorsque l'implantation du bâti le permet. Dans le cas contraire un accès voiture sous porche est créé si la faisabilité technique le permet. Cet aménagement doit être réalisé dans le respect du bâtiment existant et doit aller de pair avec une réhabilitation de la façade.

Le réseau viaire interne n'est dévoué qu'à l'accès aux places de stationnement ou à la desserte des différents logements créés. Dans ce cas, il est traité sous forme de venelle ou de chemin piétonnier s'insérant dans le tissu existant.

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu pour être contenu à l'intérieur de la parcelle.

• Orientations éco-paysagères

Les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol. Le recours aux essences autochtones favorisera la consolidation et le déploiement d'une trame écologique urbaine.

Sur l'ensemble des secteurs d'OAP, le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales en port libre et présentant un couvre-sol fonctionnel sur le plan biologique. Les clôtures seront discrètes, devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout). Il en sera de même pour les jardins privés.

Le plan de composition devra prendre en compte les arbres présentant une valeur patrimoniale et/ou paysagère sous condition de ne pas présenter un risque pour les biens ou les personnes.

• Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

Les bâtiments existants seront réhabilités en tenant compte des spécificités constructives, de matériaux, de revêtement, de couverture, de palette chromatique afin de ne pas contrevenir à la qualité architecturale et patrimoniale de ceux-ci. Un soin tout particulier sera accordé à la façade sur rue afin de préserver le caractère rural que ces corps de ferme confèrent à l'espace public.

Les bâtiments nouvellement créés s'inscriront dans le contexte architectural existant tant sur le plan des volumes, de la morphologie, des matériaux employés que des hauteurs de construction. La ligne de toiture des constructions projetées s'inscrira en harmonie avec les constructions déjà présentes sur la parcelle.

Les éléments techniques (boîtiers électriques / gaz, conteneurs de tri sélectif, boîtes aux lettres) feront l'objet d'une attention particulière dans leur traitement pour s'inscrire en toute discrétion dans le paysage du cœur de bourg.

Le cas échéant, les recommandations architecturales des fiches « Patrimoine Remarquable » annexées au PLU seront à prendre en compte.



Vue aérienne du secteur OAP

Le site et son environnement élargi

D'une superficie de 2,4 ha, le secteur d'OAP du « Prieuré » est occupé aujourd'hui par une structure d'accueil de l'enfance sur le site du prieuré de la Congrégation de la Sainte Croix de Jérusalem.

Le site est implanté au sud de la commune de Boran-sur-Oise entre la rue Jean Bouvy et la voie ferrée. Il est bordé au nord par des ensembles d'habitats pavillonnaires diffus en direction du cœur de bourg et au sud par la plaine agricole.

La proximité entre le secteur d'OAP et des espaces à forte valeur patrimoniale et environnementale implique dans l'aménagement du secteur un grand soin à apporter aux aménagements qui seront réalisés.

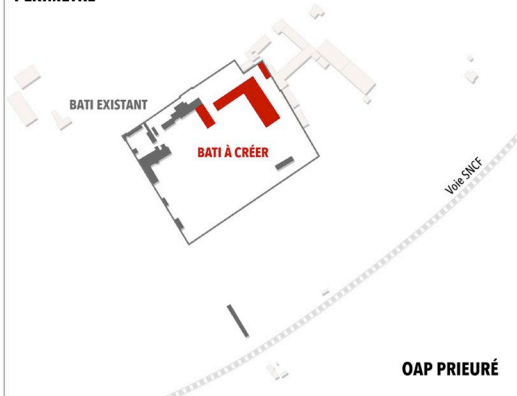
Les objectifs

Les attentes et les objectifs d'aménagement du site s'inscrivent dans la stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- Pérenniser et favoriser le développement de l'activité sociale et éducative que représente le « Home de l'Enfance » sur le territoire de Boran-sur-Oise.
- Le site du Prieuré n'a pas vocation à accueillir de logements à la location ou à la vente (neufs ou réhabilitation), seuls les bâtiments et annexes destinés au bon fonctionnement de la structure sont autorisés.

OAP - PRIEURÉ

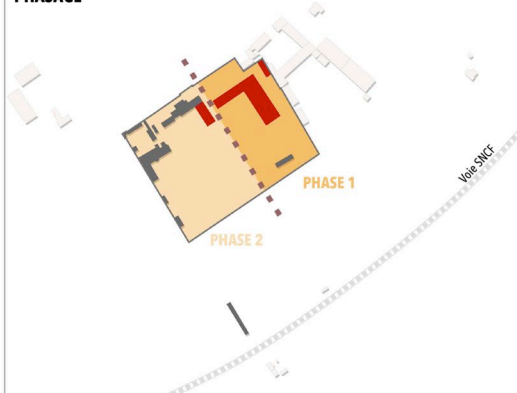
PERIMETRE



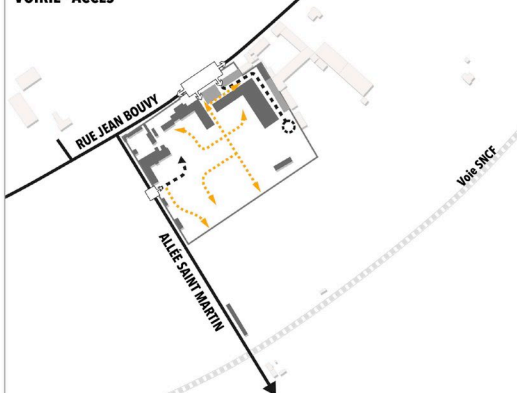
PROGRAMMATION



PHASAGE



VOIRIE - ACCÈS



OAP - Périmètre

- Périmètre de l'OAP
- Bâtiments existants
- Nouveaux bâtiments à créer

Phasage

- Phase 1 : Création de nouveaux bâtiments d'accueil
- Phase 2 : Réhabilitation des bâtiments existants et extension

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP depuis la rue Jean Bouvy et l'allée Saint-Martin
- Espace de retournement
- Voie d'accès et de desserte nouvellement créée
- Accessibilité et desserte par les modes doux

Programmation

- Emprise des bâtiments d'accueil et d'hébergement
- Espace végétalisé
- Création de places de stationnement
- Terrain de loisir et de pratique sportive

Principes paysagers

- Biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, toitures et façades végétalisées, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère
- Jardins privés en interface avec les tissus résidentiels riverains pour ménager et préserver des ambiances d'intimité et le caractère résidentiel
- Accompagnement paysager depuis les masses végétales existantes et mise en valeur de la trame verte déjà présente sur le site
- Alignement d'arbres à préserver et conforter

• Orientations programmatiques

Le secteur est exclusivement destiné à recevoir l'implantation de bâtiments utiles au développement de l'activité d'accueil et d'enseignement préexistant sur le site. Dans un deuxième temps il s'agira de procéder à la réhabilitation des bâtiments existants (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

La programmation prévoira la création de 30 à 35 lits ainsi que les bâtiments annexes nécessaires au bon fonctionnement du site.

• Échéancier

L'aménagement du secteur d'OAP du « Prieuré » est phasé afin de permettre la rénovation et l'extension du site sans impacter le bon fonctionnement de l'activité :

- Phase 1 : Création des nouveaux bâtiments d'enseignement et d'hébergement au nord est du site.
- Phase 2 : Réhabilitation et extension des anciens bâtiments.

• Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour raccorder la rue Jean Bouvy à l'ouest et l'Allée Saint-Martin au Sud. Un nouvel accès depuis la rue Jean Bouvy sera créé afin de desservir la partie du site nouvellement aménagée.

Les emprises des chaussées créées seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement sera réalisé en une ou plusieurs poches paysagées avec surface perméable en retrait des espaces de vie et de mobilité des pensionnaires et ce afin d'éviter les conflits d'usage.

Le réseau viaire interne sera exclusivement composé de voies de dessertes destinées aux modes actifs (piétons et cycles) traités sous la forme de chemin à l'ambiance rurale de formes souples permettant la déambulation au sein des espaces végétalisés.

• Orientations éco-paysagères

Du fait de la dimension fortement végétalisée du site, sur l'ensemble du secteur d'OAP, le paysage du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales en port libre et présentant un couvre-sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces de loisirs devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol. Le recours aux essences autochtones favorisera la consolidation et le déploiement d'une trame écologique urbaine.

Le plan de composition devra prendre en compte les arbres et alignements d'arbres présentant une valeur patrimoniale et/ou paysagère sous condition de ne pas présenter un risque pour les biens ou les personnes. Les arbres supprimés, quant à eux, devront être remplacés en un autre endroit du secteur pour ne pas contrevenir à la forte dimension paysagère du site. Le cas échéant, ces plantations complémentaires ou de confortement, devront être réalisées à bonne distance du bâti et des murs de clôture afin d'éviter les risques de désordres.

• Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

Le projet d'aménagement veillera à développer un dialogue architectural avec les tissus bâtis riverains.

Les bâtiments existants seront réhabilités en tenant compte des spécificités constructives, de matériaux, de revêtement, de couverture, de palette chromatique afin de ne pas contrevenir à la qualité architecturale et patrimoniale de ceux-ci.

Les bâtiments nouvellement créés s'inscriront dans le contexte architectural existant tant sur le plan des volumes, de la morphologie, des matériaux employés que des hauteurs de construction. La ligne de toiture des constructions projetées s'inscrira en harmonie avec les constructions déjà présentes sur la parcelle.

Le projet sera ouvert aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie –notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Les principes d'aménagement rechercheront un renforcement de la biodiversité à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale préférentiellement champêtre...) pour une richesse et une diversité biologiques en milieu urbain.