

Modifications du Plan d'Occupation des Sols

I) PREMIÈRE PARTIE

1) Contexte :

Deux permis de construire concernant la réhabilitation de bâtiments agricoles en logements ont été refusés pour des problèmes de profondeur de constructibilité par rapport à la rue.

Si la Municipalité ne souhaite pas étendre le développement des constructions en dehors des limites actuelles, il semble important de pouvoir réhabiliter ces anciens bâtiments agricoles pour ne pas laisser à l'abandon des surfaces en centre ville et permettre ainsi l'installation de nouvelles familles à Boran.

2) Règlement du POS - modification des articles suivants :

❖ CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Modification de l'article UA -5 caractéristiques des terrains (reformulation de la phrase qui était mal tournée) :

Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir une façade sur rue de 10 mètres minimum de longueur et une surface minimale de 500 m².

Modification de l'article UA -6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - paragraphe « Dans toute la zone » (ajout d'une nouvelle restriction) :

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles existants constitués de matériaux traditionnels type pierre, moellon, parpaing et la toiture en tuile ou ardoise. Les hangars d'ossature métallique ne sont pas concernés par cette exception.

❖ CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Modification de l'article UB -5 caractéristiques des terrains (reformulation de la phrase qui était mal tournée) :

Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir une façade sur rue de 15 mètres minimum de longueur et une surface minimale d'au moins 800m².



*Modification de l'article UB -6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - paragraphe « Dans toute la zone » (ajout d'une nouvelle exception) :*

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles existants constitués de matériaux traditionnels type pierre, moellon, parpaing et la toiture en tuile ou ardoise. Les hangars d'ossature métallique ne sont pas concernés par cette exception.

### ❖ CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

*Modification de l'article UD -5 caractéristiques des terrains (reformulation de la phrase qui était mal tournée) :*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une façade sur rue de 15 mètres minimum de longueur et doit avoir :

- dans la zone Uda : une surface minimale de 500 m<sup>2</sup>,
- dans la zone Udb : une surface minimale de 800 m<sup>2</sup>,

*Modification de l'article UD -6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (ajout d'une nouvelle restriction) :*

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles existants constitués de matériaux traditionnels type pierre, moellon, parpaing et la toiture en tuile ou ardoise. Les hangars d'ossature métallique ne sont pas concernés par cette exception.

## II) DEUXIÈME PARTIE

### 1) Contexte :

Dans le cadre de la rénovation de la ferme de la rue de Beaumont en 12 logements locatifs, l'existence d'une trame jardin dans le fond du terrain rend impossible la création de stationnements supplémentaires et l'ouverture d'un accès piéton vers la bibliothèque.

Une modification mineure du Plan d'occupation des Sols est donc envisagée pour supprimer la trame jardin située derrière le projet.

### 2 ) Modification du Plan d'Occupation des Sols :

Suppression de la trame jardin située sur les parcelles AD786 et AD789.



COMMUNE de  
BORAN sur OISE  
(Oise)

Arrondissement de SENLIS  
Tél. 03 44 21 63 13  
Fax 03 44 21 63 11

EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS  
du CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix, le vingt-cinq du mois de juin, à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur DUMORTIER, Maire.

Étaient présents : M. DUMORTIER, Maire - M. de MOUSTIER - M. RONCIN - Mme VILAREM - M. HAINAUT, Adjoints - M. COUDERT - Mme BERLY - Mme SCHIRATTI - Mme FONDU - Mme DOCHLER - Mme MARIONNAUD - Mlle JANAS - M. CAMILLERI - Mme FAUVAUX - M. LASSENCERIE - M. BALAVOINE - M. CLABAUT.

Absents : M. LE NAN (représenté par M. DUMORTIER), Mme GEST (représentée par Mme SCHIRATTI).

Secrétaire de Séance : Mlle JANAS.

**OBJET :**

Approbation de la  
modification du P.O.S.

Date de Convocation :

04/06/2010

Affichage :

04/06/2010

Nombre de Conseillers :

- En exercice : 19
- Présents : 17
- Votants : 19

**APPROBATION DE LA MODIFICATION DU P.O.S.**

Monsieur le Maire présente le rapport du Commissaire Enquêteur relatif à l'enquête publique pour la modification du Plan d'Occupation des Sols.

Considérant les observations de la Direction Départementale des Territoires qui font état que seule la première partie du projet peut être examinée en enquête publique,

Le Conseil Municipal, après délibération, approuve la première partie de la modification n°1 du Plan d'Occupation des Sols.

Le Maire certifie, en application de l'article L 2131 - 1 du Code Général des Collectivités Territoriales, que le présent acte est rendu exécutoire

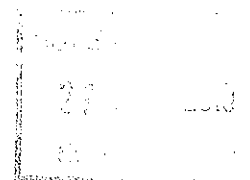
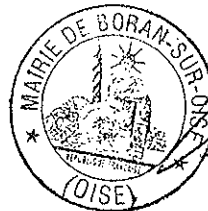
le 29 JUILLET 2010  
date de son dépôt en sous-préfecture.

ET ONT SIGNÉ AU REGISTRE LES MEMBRES PRÉSENTS.  
POUR EXTRAIT CONFORME.

Le Maire,



Le Maire,



## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone : zone de bâti ancien . Les constructions sont en majorité édifiées , soit en limite séparative et à l'alignement formant ainsi un front bâti continu , soit sous forme pavillonnaire sur de grandes parcelles ; ces deux types de construction étant partiellement mélangés .

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :

##### I - Rappels :

Certains types de travaux doivent faire l'objet d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation; il s'agit notamment:

- des clôtures soumises à déclaration préalable (articles L 441-1 et suivants & R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- des installations et travaux divers soumis à autorisation (articles L 442-1 et suivants, & R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme);

- les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés dans une bande de 30, 100 ou 250 mètres respectivement de la RD 924, de la RD 603 ou de la Voie Ferrée ( arrêté préfectoral en date du 28 Décembre 1999 ) devront se conformer aux prescriptions de la loi 92 - 1444 du 31 Décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolement des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur ;

II- Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 2.:

III- Toutefois sont admises sous conditions :

- les installations classées ou non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion;
- l'extension ou la modification des installations existantes classées ou non, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels;
- la réparation et l'extension des immeubles existants (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées);
- la reconstruction en cas de sinistre des immeubles existants à condition que la S.H.O.B. soit au plus égale à l'ancienne.
- la reconstruction à l'identique des clôtures des immeubles existants

\* dans les parties de la zone U figurant au plan de zonage comme "terrains cultivés à protéger en zone urbaine" (article L 123.1 (9è) du Code de l'Urbanisme) ne sont admis que les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement complétée par la loi n° 92.3 du 3 Janvier 1992;

- les établissements hippiques de plus de 10 chevaux ;

- les voies privées en impasse ;

- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443.3 et suivants du Code de l'Urbanisme;

- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443.13.1° du Code de l'Urbanisme;

- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme;

- les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442.2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,.....;

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442.2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme;

- l'ouverture et l'exploitation de carrières;

- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R. 444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme;

- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation .

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil ;

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future;

Les voies nouvelles destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 8 mètres .

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique .

### ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public;

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques ;

Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111.12 du Code de l'Urbanisme;

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...);

### ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Pour être constructible tout terrain doit avoir une façade bordée par une voie d'au moins 15 m. et une superficie d'au moins 800 m<sup>2</sup> ; cette disposition n'est pas applicable aux constructions existant avant la mise en vigueur du P.O.S. en cas d'extension de faible importance ou de réalisation de constructions annexes.

En cas d'opération groupée, la surface minimale du terrain devra être telle que chaque logement dispose en moyenne de cette surface de 800 m<sup>2</sup> minimum hors voirie et espaces communs ;

Il n'est imposé aucune règle de superficie ou de dimension pour les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ( transformateurs, pylônes, antennes, etc ... ) ;

## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Le long des voies où s'applique la trame de prescription architecturale :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement. Cependant, les garages et autres annexes peuvent être édifiés à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 m.

En cas de réalisation de clôture, et afin de préserver une continuité visuelle le long de la voie, il doit être édifié sur un minimum des deux tiers de la longueur de la façade, déduction faite d'une longueur de 3 m pouvant correspondre au portail :

- soit une clôture constituée d'un mur d'une hauteur de 1,60 m. minimum et 2,50 m. maximum ;
- soit une clôture constituée d'un muret d'une hauteur de 0,80 m. mini. surmonté d'une grille en métal ou bois de forme simple, à barreaudage vertical ( hauteur maxi de l'ensemble : 2,50 m. ) .

L'agrandissement d'une construction existante en bon état peut être réalisé dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction.

Dans le reste de la zone

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 m. par rapport à l'alignement;

Dans toute la zone

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 30 m. de profondeur comptée à partir de l'alignement. Toutefois, les annexes et garages peuvent être implantés au delà de cette limite, en dehors de la trame « terrains protégés à cultiver en zone urbaine », où ne sont admis que les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup>. Les extensions de faible importance des habitations existantes implantées au - delà des 30 m. sont autorisées ;

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement;

## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Le long des voies où s'applique la trame de prescription architecturale :

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

La partie de construction non contiguë à la limite séparative ainsi que les annexes ( garages, abris de jardin, ... ) non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3 m. par rapport à cette limite ;

Dans le reste de la zone



Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3m par rapport à ces limites;

Dans toute la zone

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement;

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal;

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade;

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain ;

Il peut être accepté un dépassement de l'emprise au sol en cas de travaux sur une construction existante conduisant à une amélioration des conditions d'hygiène et de confort des locaux .

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement;

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m. au faitage ( R + 1 + Combles au maximum )

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, etc...)

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (châteaux d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales);

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR :

### Aspect général :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur;

Toute architecture d'une autre région est interdite;

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage;

### Matériaux :

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,....) à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les sous-sols non enterrés sont interdits. Toutefois, les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que les façades de la construction, sans distinction de niveaux;

### Annexes :

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée;

### Clôtures sur rue :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect;

Elles peuvent être constituées de murs d'une hauteur de 1,60m minimum ou de murets d'une hauteur de 0,80m minimum, surmonté d'une grille métallique de forme simple, à barreaudage vertical, la hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas excéder 2.50 mètres;

Les clôtures en plaques de béton et / ou en grillage sont interdites;

Sauf en cas de construction à l'alignement, les murs de clôture en pierre existants seront conservés; cependant, un accès de 5 m de large maximum pourra être percé.

Dans le cas d'une construction à l'alignement, les pierres du mur détruit devront être réutilisées en façade

### Toitures (à l'exception des vérandas) :

Les relevés de toitures du type "lucarne rampante" ou "chiens assis" sont interdits;

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 45 ° sur l'horizontale;

La pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant;

Les toitures des habitations et annexes doivent être réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles sans côtes apparentes, soit en ardoises posées droites;

#### Vérandas

Les vérandas sont autorisées uniquement en façade arrière et à condition qu'elles ne soient pas visibles des espaces publics.

#### Divers :

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique, ou masqués par un rideau de verdure.

#### ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics;

En particulier, il est exigé sur la propriété au minimum:

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement

- pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de construction;

- pour les constructions à usage de commerce de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- pour les hôtels, 1 place de stationnement par chambre ;

Les extensions des constructions existantes ne peuvent être autorisées qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, les places de stationnement nécessaires pour une surface double de celle des extensions projetées ;

Pour les bureaux, commerces ou hôtels, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions à usage d'habitation devront comporter , indépendamment des espaces de stationnement prévus à l'article précédent , des espaces libres faisant l'objet d'un traitement paysager végétal , dont la superficie sera de 40 % au minimum du terrain et de 200 m<sup>2</sup> minimum par logement et réalisés d'un seul tenant , comportant au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> - les arbres fruitiers rustiques sont recommandés . Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des habitations existantes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal);

L'utilisation d'essences locales , et notamment des arbres fruitiers rustiques est vivement recommandée;

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0,4 . \*

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipement d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers.
- aux constructions ou aménagements d'intérêt général, notamment à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier;

#### ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Le dépassement du C.O.S. est autorisé lorsque son application à un terrain existant ne permet pas d'édifier au minimum une surface de 150 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre. Le dépassement, dans ce cas, est possible jusqu'à l'obtention de cette surface de plancher ;

Le dépassement du C.O.S. est autorisé pour permettre la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher;

Tout autre dépassement du C.O.S. est interdit .