

Commune de

BOOS

PLU

révision du P.O.S.
élaboration du Plan
Local d'Urbanisme

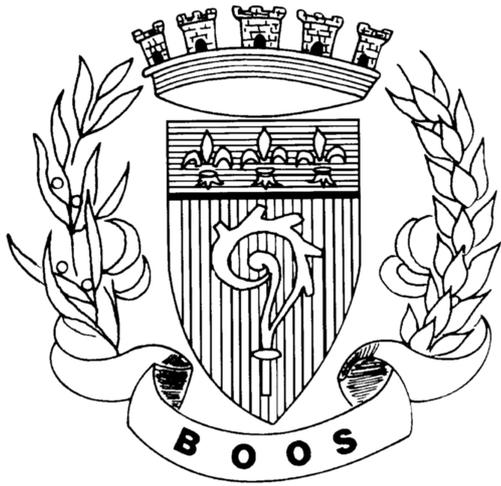
*document approuvé par
le conseil municipal*

Orientations d'Aménagement

chargé d'études du P.L.U.:



Perspectives Yves et Gauvain ALEXANDRE
Cidex 7 76890 BUTOT Tél.: (33) 02 35 34 76 83
Fax: (33) 02 35 34 78 97



Commune de

BOOS

PLU

modification n°1
du Plan Local
d'Urbanisme

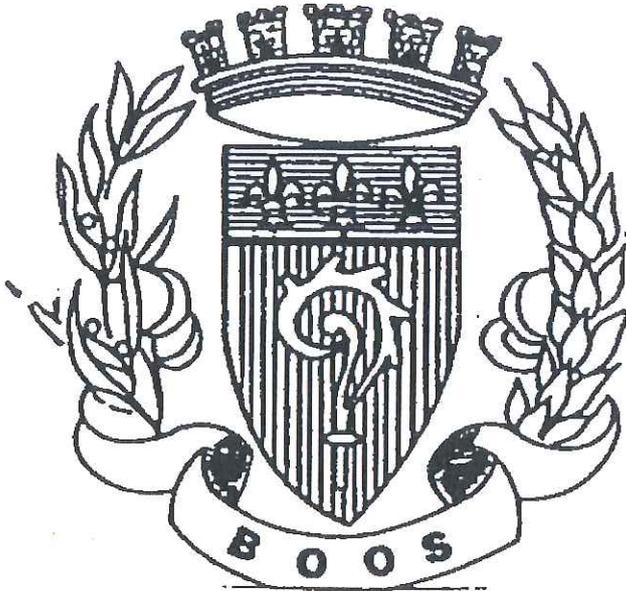
orientations d'aménagement supplémentaires

juin 2008

chargé d'études de la
modification du P.L.U.:



Perspectives Yves et Gauvain ALEXANDRE
Cidex 7 76890 BUTOT Tél.: (33) 02 35 34 76 83
Fax: (33) 02 35 34 78 97



COMMUNE DE
BOOS

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°3

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°8
MODIFIEE**

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 février 2008

Modification N°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 01 septembre 2008

Modification N°2 (simplifiée) approuvée par délibération du Conseil Municipal du 16 septembre 2010

Modification N°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10 mai 2012

Approuvé le 10 mai 2012
Le Maire,
Michel BOVEN



Orientations d'aménagement

SOMMAIRE

- 1- Préambule
- 2- orientations d'aménagement
 - 2.1- Aménagement de terrains au centre du bourg
 - 2.2- Aménagement de terrains au centre du bourg
 - 2.3- Aménagement de terrains au centre du bourg
 - 2.4- Aménagement de terrains au centre du bourg
 - 2.5- Aménagement de terrains à Franquevillette
 - 2.6- Aménagement de terrains à Franquevillette
 - 2.7- Aménagement de terrains à Franquevillette
 - 2.8- Aménagement de terrains à Franquevillette
 - 2.9- Aménagement de terrains au centre du bourg
 - 2.10- Aménagement de terrains à Franquevillette
 - 2.11- Aménagement de terrains proches de l'aéroport
 - 2.12- Zone artisanale à l'entrée Est du bourg

1 - Préambule

Elaborées à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, et du PADD, les orientations d'aménagement représentent un "zoom" sur certains secteurs, où elles précisent le projet communal.

Elles représentent l'une des pièces facultative du PLU; leur contenu est défini par l'article L-123-1 du code de l'urbanisme.

Leur portée réglementaire est établie à l'article L-123-1. En effet, Le plan local d'urbanisme peut comporter, ce qui est le cas pour Boos, des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Il comporte également un règlement.

Ces deux documents doivent être cohérents avec le PADD.



Orientation d'Aménagement 1 - terrains au centre du bourg

Réaliser l'aménagement dans le cadre de 2 opérations d'aménagement d'ensemble, dont les surfaces sont colorées en rose et dont les contours sont définis par le plan ci-dessus en trait pointillé rouge.

Préserver, au sud-est du terrain, une bande de terrain d'une largeur d'environ 5m, afin que la voie publique puisse être élargie. 

Planter une haie brise vent sur les limites périphériques Sud-Est 

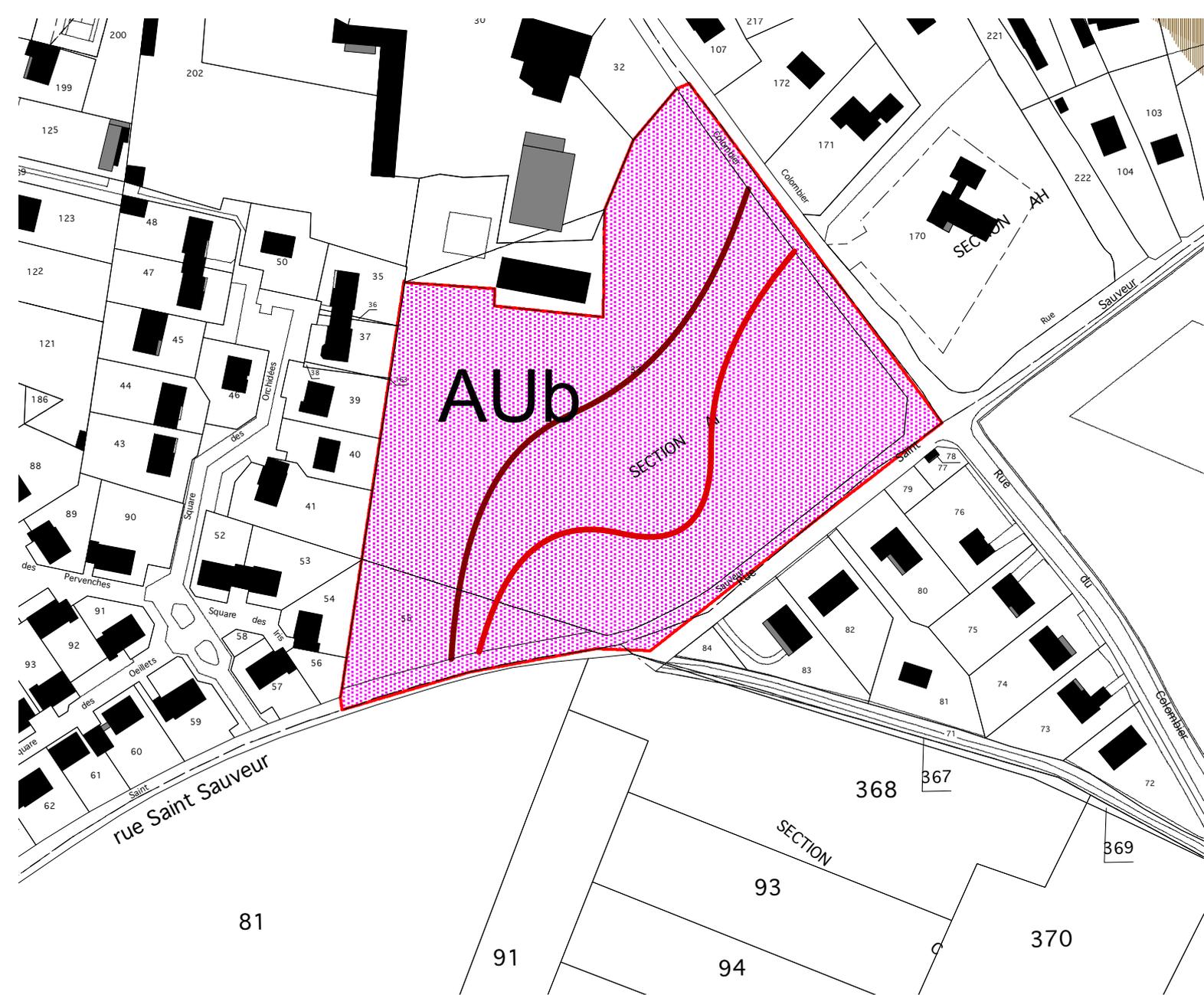
Organiser le découpage et la forme des lots pour pouvoir interdire la construction à moins de 15m de la haie brise vent périphérique. 

Réaliser, pour chaque opération, une voie interne automobile, permettant d'accéder à chaque lot, de façon à ce qu'aucun accès direct ne soit autorisé sur les voies extérieures. 

Un ou plusieurs chemins piétons (pouvant utiliser les trottoirs) seront réalisés. Le chemin rural n°21 peut être notamment utilisé à cette fin (voie piétonne uniquement) et peut être dévié (la continuité de ce chemin doit être assurée). 

Réaliser les aménagements nécessaires pour gérer les débits évacués de la propriété en fonction de la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant, selon des techniques douces (mares, noues, etc.).

Lever les risques d'effondrement avant toute autorisation de construction 



Orientation d'Aménagement 2 - terrains au centre du bourg

Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont la surface est colorée en rose et dont les contours sont définis par le plan ci-dessus en trait pointillé rouge.

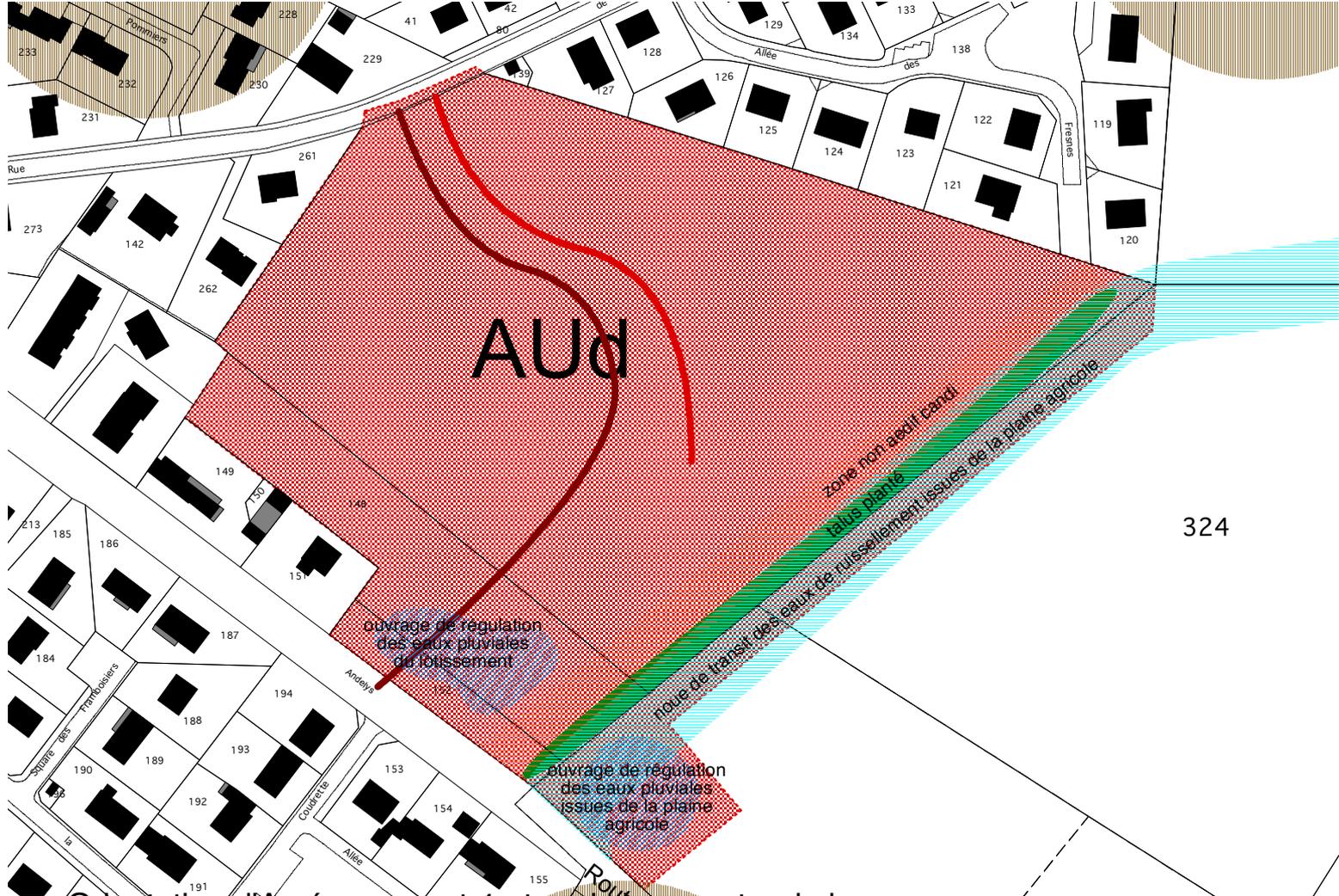
Réaliser une ou plusieurs voies internes automobile, permettant d'accéder à chaque lot, de façon à ce qu'aucun accès direct ne soit autorisé sur les voies extérieures. 

Un ou plusieurs chemins piétons (pouvant utiliser les trottoirs) seront réalisés, et relieront les voies extérieures. 

Réaliser les aménagements nécessaires pour gérer les débits évacués de la propriété en fonction de la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant, selon des techniques douces (mares, noues, etc.).

Préserver et mettre en valeur, dans le cadre d'un aménagement ouvert au public et bien visible depuis l'extérieur, les pilônes de la Porte des Champs (ancienne entrée de la ferme du manoir)





Orientation d'Aménagement 4 - terrains au centre du bourg

Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont la surface est colorée en rose et dont les contours sont définis par le plan ci-dessus en trait pointillé rouge.

Réaliser une ou plusieurs voies internes automobile, permettant d'accéder à chaque lot, de façon à ce qu'aucun accès direct ne soit autorisé sur les voies extérieures. 

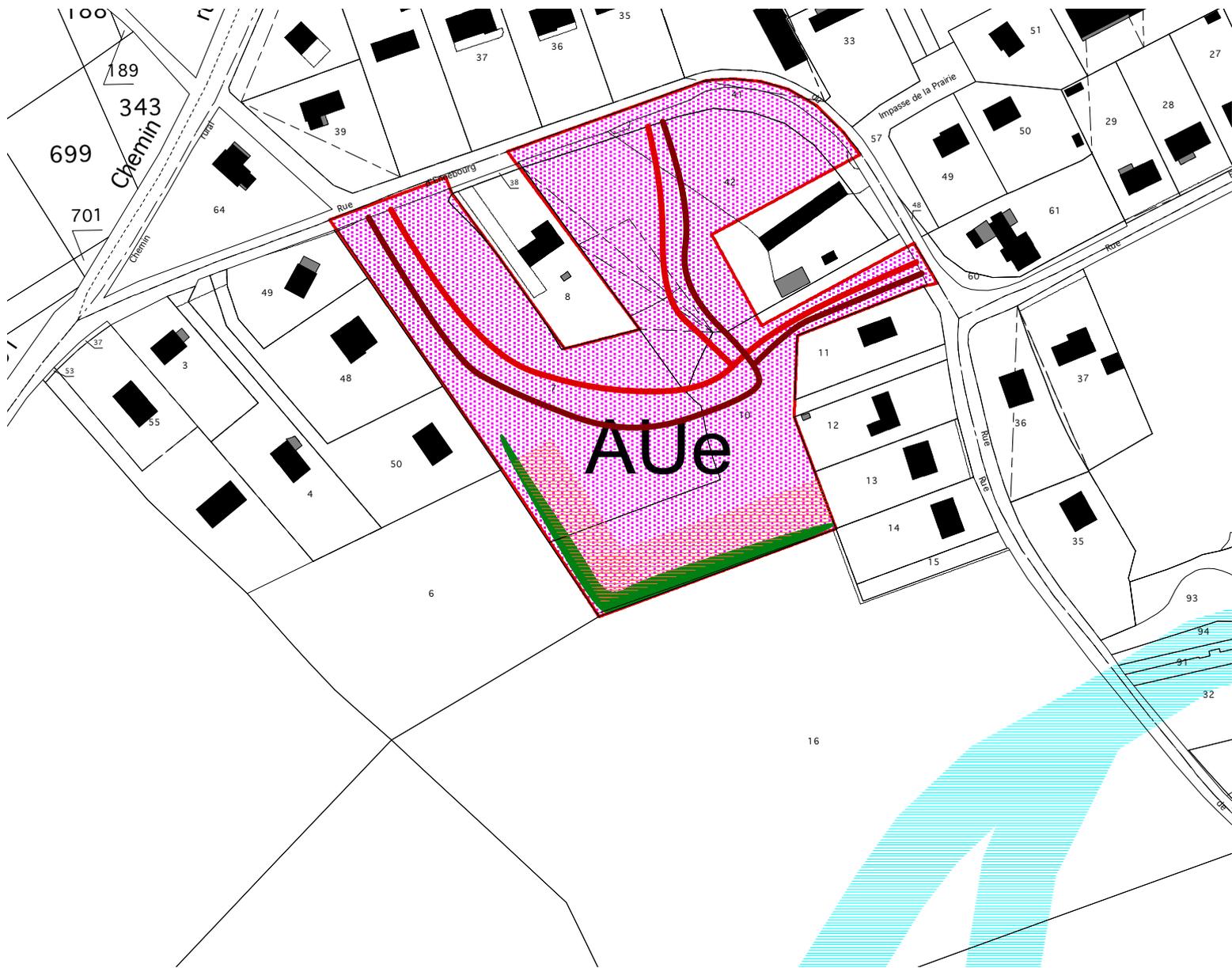
Un ou plusieurs chemins piétons (pouvant utiliser les trottoirs) seront réalisés, et relieront les voies extérieures. 

Planter une haie brise vent sur les limites périphériques Nord-Ouest et Ouest 

Organiser le découpage et la forme des lots pour pouvoir interdire la construction à moins de 15m de la haie brise vent périphérique 

Cette zone est bordée par un axe de ruissellement dont le bassin de collecte est constitué de la plaine agricole voisine située à l'est. Un point bas existe le long de la route départementale. 

- Ainsi, afin de prévenir tout risque d'inondation il est demandé que :
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales issues de la future zone urbanisée soient situés au point bas le long de la RD.
 - Les eaux de ruissellement issues de la plaine agricole soient gérées dans le cadre de l'opération. Une noue de transit devra être mise en place le long de la partie Est de la zone. Celle-ci devra être dimensionnée sur la base des pluies centennales et aboutir dans un bassin de régulation indépendant dimensionné sur les pluies centennales. Le débit de fuite de ce bassin pourra se faire dans le collecteur pluvial de diamètre 1000 qui traverse cette zone. Les futures habitations devront se situer hors d'eau si ce bassin surversait pour une pluie d'intensité supérieure.
 - les futures habitations soient situées hors d'eau si ces bassins surversaient.



Orientation d'Aménagement 5 - terrains à Franquevillette

Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont la surface est colorée en rose et dont les contours sont définis par le plan ci-dessus en trait pointillé rouge.

Réaliser une ou plusieurs voies internes automobile, permettant d'accéder à chaque lot, de façon à ce qu'aucun accès direct ne soit autorisé sur les voies extérieures. 

Un ou plusieurs chemins piétons (pouvant utiliser les trottoirs) seront réalisés, et relieront les voies extérieures. 

Planter une haie brise vent sur les limites périphériques Sud 

Organiser le découpage et la forme des lots pour pouvoir interdire la construction à moins de 15m de la haie brise vent périphérique 

Réaliser les aménagements nécessaires pour gérer les débits évacués de la propriété en fonction de la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant, selon des techniques douces (mares, noues, etc.).



Orientation d'Aménagement 6 - terrains à Franquevillette

Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont la surface est colorée en rose et dont les contours sont définis par le plan ci-dessus en trait pointillé rouge.

Réaliser une ou plusieurs voies internes automobile, permettant d'accéder à chaque lot, de façon à ce qu'aucun accès direct ne soit autorisé sur les voies extérieures. 

Un ou plusieurs chemins piétons (pouvant utiliser les trottoirs) seront réalisés, et relieront les voies extérieures. 

Planter une haie brise vent sur les limites périphériques Sud 

Organiser le découpage et la forme des lots pour pouvoir interdire la construction à moins de 15m de la haie brise vent périphérique 

Réaliser les aménagements nécessaires pour gérer les débits évacués de la propriété en fonction de la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant, selon des techniques douces (mares, noues, etc.).

Lever les risques d'effondrement avant toute autorisation de construction 



Orientation d'Aménagement 7 - terrains à Franquevillette

Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont la surface est colorée en rose et dont les contours sont définis par le plan ci-dessus en trait pointillé rouge.

Réaliser une ou plusieurs voies internes automobile, permettant d'accéder à chaque lot, de façon à ce qu'aucun accès direct ne soit autorisé sur les voies extérieures. 

Un ou plusieurs chemins piétons (pouvant utiliser les trottoirs) seront réalisés, et relieront les voies extérieures. 

Planter une haie brise vent sur les limites périphériques Nord-Ouest et Ouest (l'implantation de cette haie tiendra compte des canalisations enterrées existantes d'écoulement et de refoulement d'eaux usées, à repérer) 

Organiser le découpage et la forme des lots pour pouvoir interdire la construction à moins de 15m de la haie brise vent périphérique 

Réaliser les aménagements nécessaires pour gérer les débits évacués de la propriété en fonction de la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant, selon des techniques douces (mares, noues, etc.).

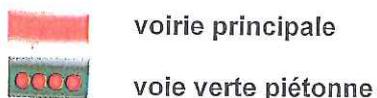
Lever les risques d'effondrement avant toute autorisation de construction 

ORIENTATION N°8 MODIFIÉE 2012

modification approuvée
par délibération du Conseil Municipal
du 10 mai 2012

Le maire,

A. BOUEN



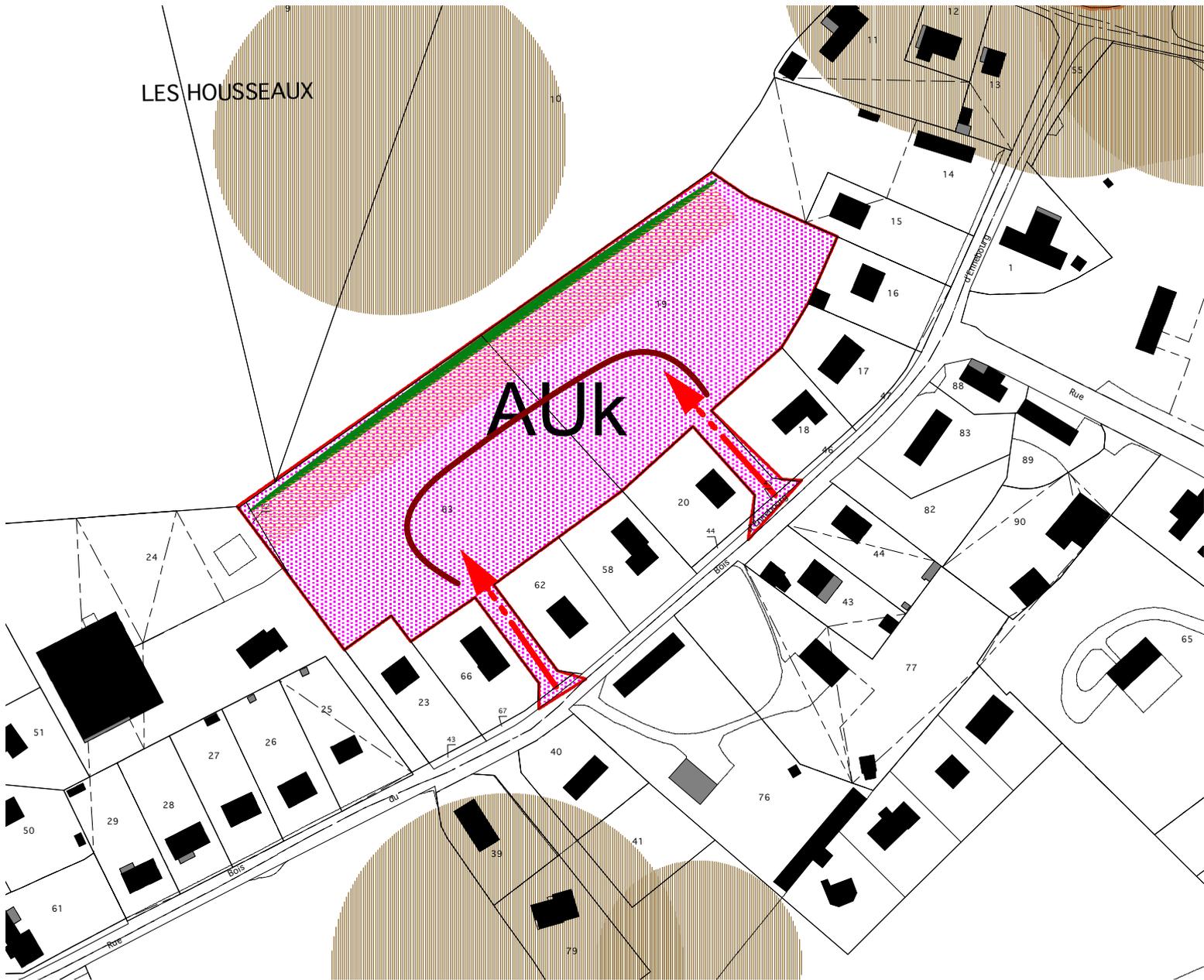
L'aménagement de la zone AUh, qui se fera en une seule opération, devra être compatible avec la présente orientation d'aménagement.

L'orientation porte sur le secteur AUh et ses abords immédiats.

-Elle affirme un axe de voirie principale longitudinale. Cet axe débouche directement sur la rue des Prés.

-Elle affirme une voie verte piétonne assise sur le chemin rural reliant la rue des Prés à la rue de la Bergerie.

Le ou les éventuels bassins d'assainissement pluvial devront faire l'objet d'un traitement paysager de type bocager.



Orientation d'Aménagement 10 - terrains à Franquevillette

Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont la surface est colorée en rose et dont les contours sont définis par le plan ci-dessus en trait pointillé rouge.

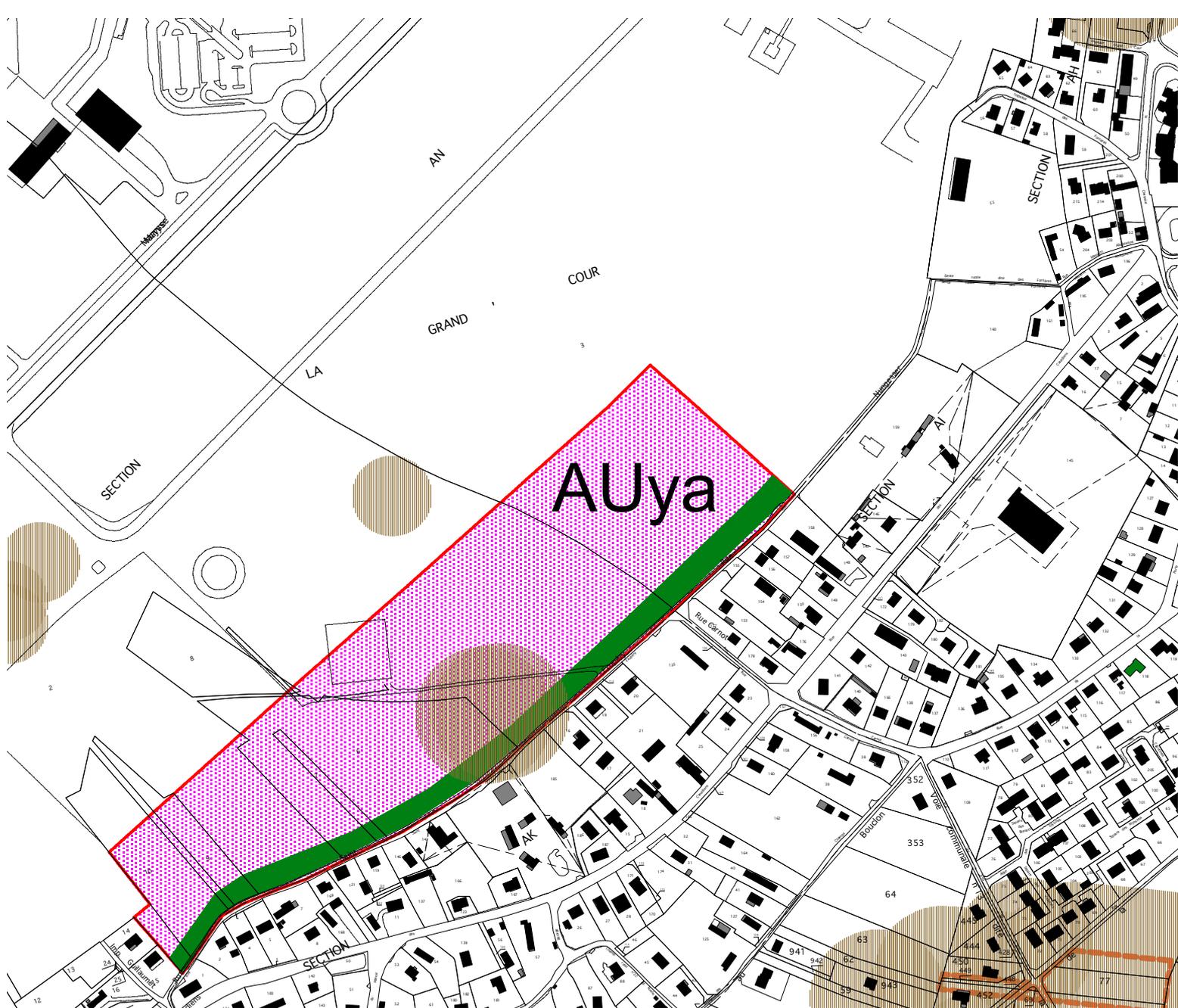
Réaliser une ou plusieurs voies internes automobile, permettant d'accéder à chaque lot, de façon à ce qu'aucun accès direct ne soit autorisé sur les voies extérieures. 

Un ou plusieurs chemins piétons (pouvant utiliser les trottoirs) seront réalisés, et relieront les voies extérieures. 

Planter une haie brise vent sur les limites périphériques Nord 

Organiser le découpage et la forme des lots pour pouvoir interdire la construction à moins de 15m de la haie brise vent périphérique 

Réaliser les aménagements nécessaires pour gérer les débits évacués de la propriété en fonction de la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant, selon des techniques douces (mares, noues, etc.).



Orientation d'Aménagement 11 - terrains proches de l'aéroport

Les réseaux existant à la proximité immédiate étant insuffisants (notamment les accès), pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme, après renforcement de ces réseaux.

Les orientations d'aménagement suivantes sont donc également subordonnées à cette modification, qui pourra les prendre en compte.

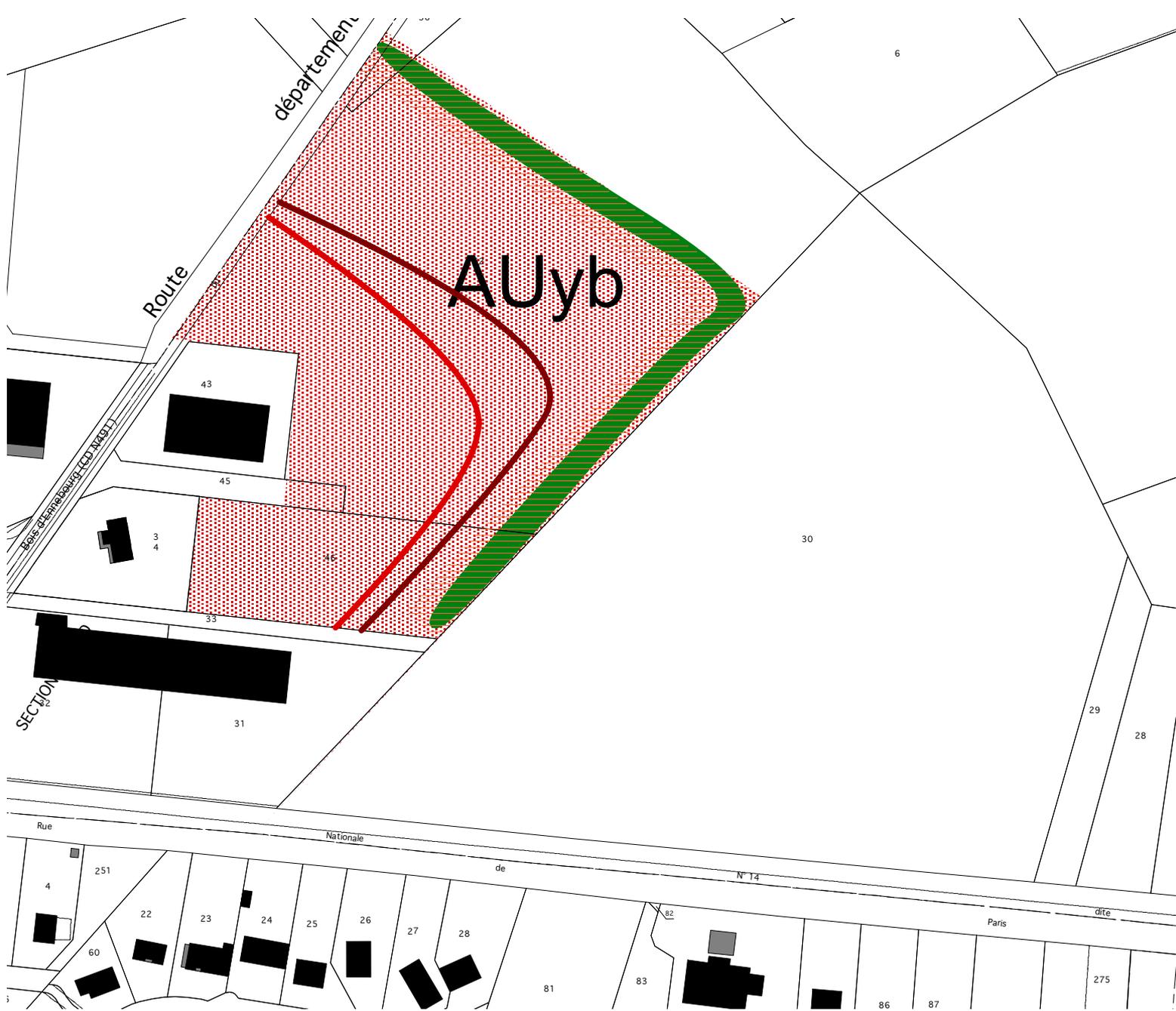
Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, pour la réalisation d'une zone d'activités, dont la surface est colorée en rose et dont les contours sont définis par le plan ci-dessus en trait pointillé rouge.

Un ou plusieurs chemins piétons (pouvant utiliser les trottoirs) seront réalisés, et relieront les voies extérieures et le bourg. 

Créer un espace tampon boisé tout le long de la limite avec le bourg. 

Réaliser les aménagements nécessaires pour gérer les débits évacués de la propriété en fonction de la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant, selon des techniques douces (mares, noues, etc.).

Lever les risques d'effondrement avant toute autorisation de construction 



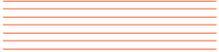
Orientation d'Aménagement 12 - zone artisanale entrée Est du bourg

Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont la surface est colorée en rose et dont les contours sont définis par le plan ci-dessus en trait pointillé rouge.

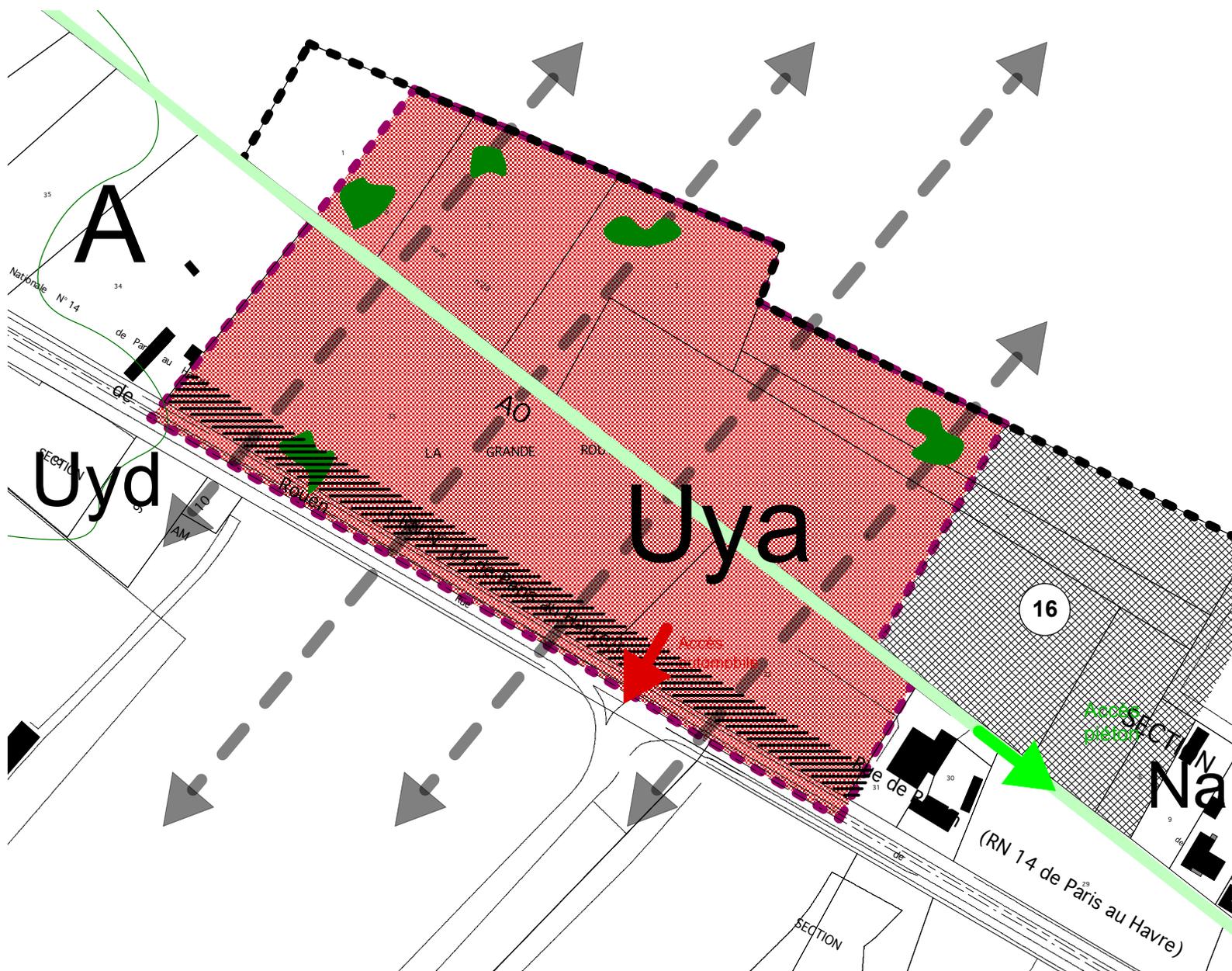
Réaliser une ou plusieurs voies internes automobile, permettant d'accéder à chaque lot, de façon à ce qu'aucun accès direct ne soit autorisé sur les voies extérieures. 

Un ou plusieurs chemins piétons (pouvant utiliser les trottoirs) seront réalisés, et relieront les voies extérieures. 

Planter une haie brise vent sur les limites périphériques Nord-Ouest et Ouest 

Organiser le découpage et la forme des lots pour pouvoir interdire la construction à moins de 15m de la haie brise vent périphérique. 

Réaliser les aménagements nécessaires pour gérer les débits évacués de la propriété en fonction de la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant, selon des techniques douces (mares, noues, etc.).



Orientation d'Aménagement 13 - zone d'activités entrée Ouest du bourg - partie nord

Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une étude d'ensemble, dont la surface est colorée en rose et dont les contours sont définis par le plan ci-dessus en trait pointillé rouge.

Les aménagements aéroportuaires sont les éléments les plus intéressants et marquants de l'entrée de Boos, que ce soit d'un point de vue urbanistique, architectural ou historique. L'urbanisation de la zone rose devra donc être réalisée en harmonie avec l'urbanisation aéroportuaire. Les aménagements, par leur implantation, leur caractéristiques paysagères, leur architecture devront évoquer et rappeler la présence de l'aéroport Rouen-Vallée de Seine (lieu majeur du plateau Est de Rouen).

L'implantation et l'orientation des constructions devront respecter une trame 43° - 223° , correspondant à celle observée sur les bâtiments aéroportuaires, avec lesquels une cohérence est recherchée.

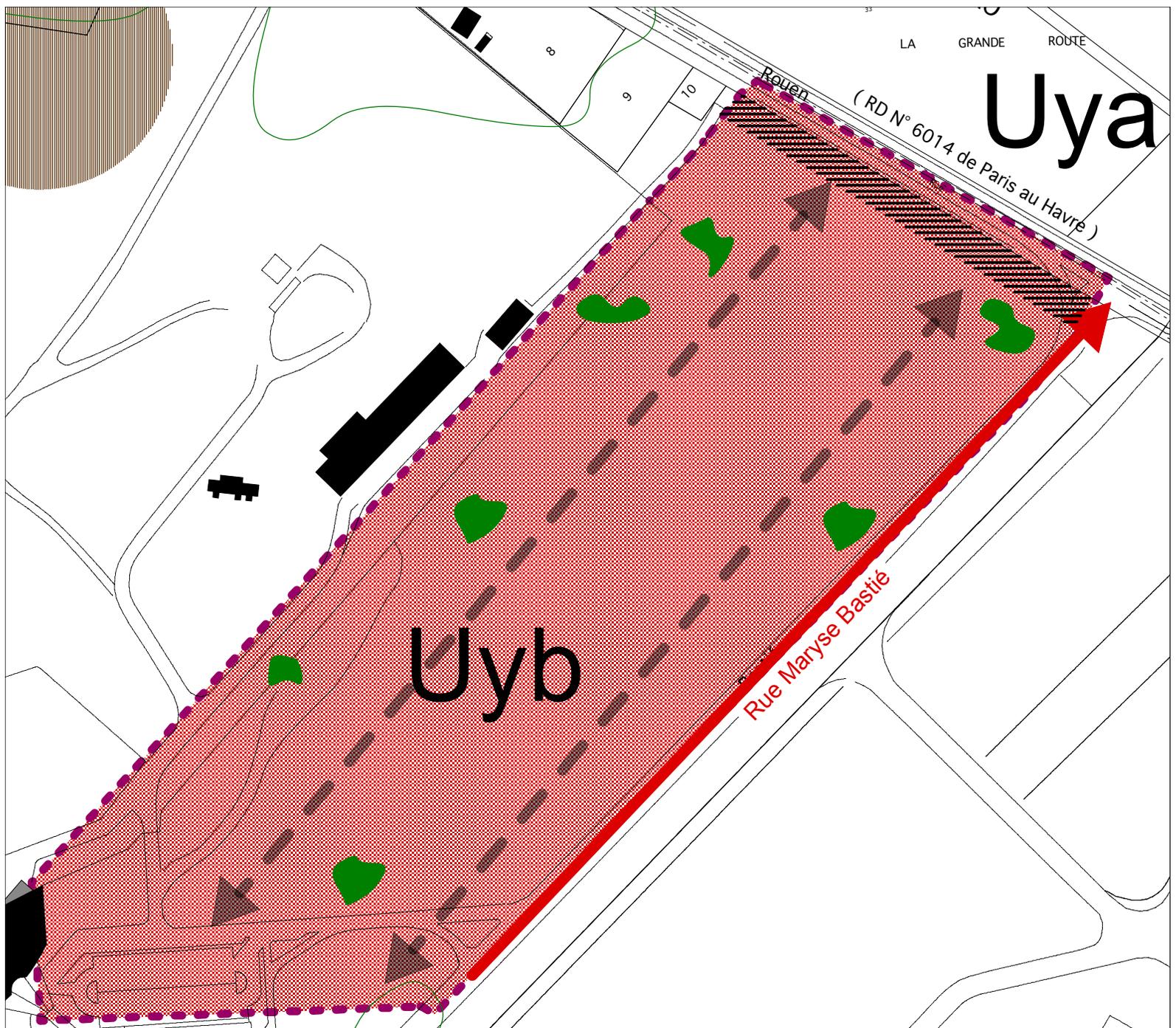
Réaliser une ou plusieurs voies internes automobile, permettant d'accéder à chaque lot, de façon à ce qu'aucun accès direct ne soit autorisé sur les voies extérieures. Un accès unique sera réalisé, débouchant face à la rue Maryse Bastié (route d'accès à l'aéroport).

La rue de la Chaussée du Roy sera conservée en voie piétonne, permettant de relier le centre bourg de manière sécurisée. Si elle devait être déviée, cette voie devra être reconstituée pour assurer la continuité.

Les plantations d'arbres devront se faire par bosquets d'au moins 5 arbres, dont la disposition permettra de bien intégrer les nouvelles constructions dans le paysage.

Réaliser les aménagements nécessaires pour gérer les débits évacués de la propriété en fonction de la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant, selon des techniques douces (mares, noues, etc.).

Respecter une zone non aedificandi dans les 15m de la limite parcellaire avec la route départementale 6014. Seuls seront autorisés les aménagements paysagers, pouvant inclure des aménagements d'hydraulique douce.



Orientation d'Aménagement 14 - zone d'activités entrée Ouest du bourg - partie sud

Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une étude d'ensemble, concernant la surface colorée en rose et dont les contours sont définis par le plan ci-dessus en trait pointillé rouge.

Les aménagements aéroportuaires sont les éléments les plus intéressants et marquants de l'entrée de Boos, que ce soit d'un point de vue urbanistique, architectural ou historique. L'urbanisation de la zone rose devra donc être réalisée en harmonie avec l'urbanisation aéroportuaire. Les aménagements, par leur implantation, leur caractéristiques paysagères, leur architecture devront annoncer la présence de l'aéroport Rouen-Vallée de Seine (lieu majeur du plateau Est de Rouen).

L'implantation et l'orientation des constructions devront respecter une trame 43° - 223° , correspondant à celle observée sur les bâtiments aéroportuaire, avec lesquels une cohérence est recherchée.

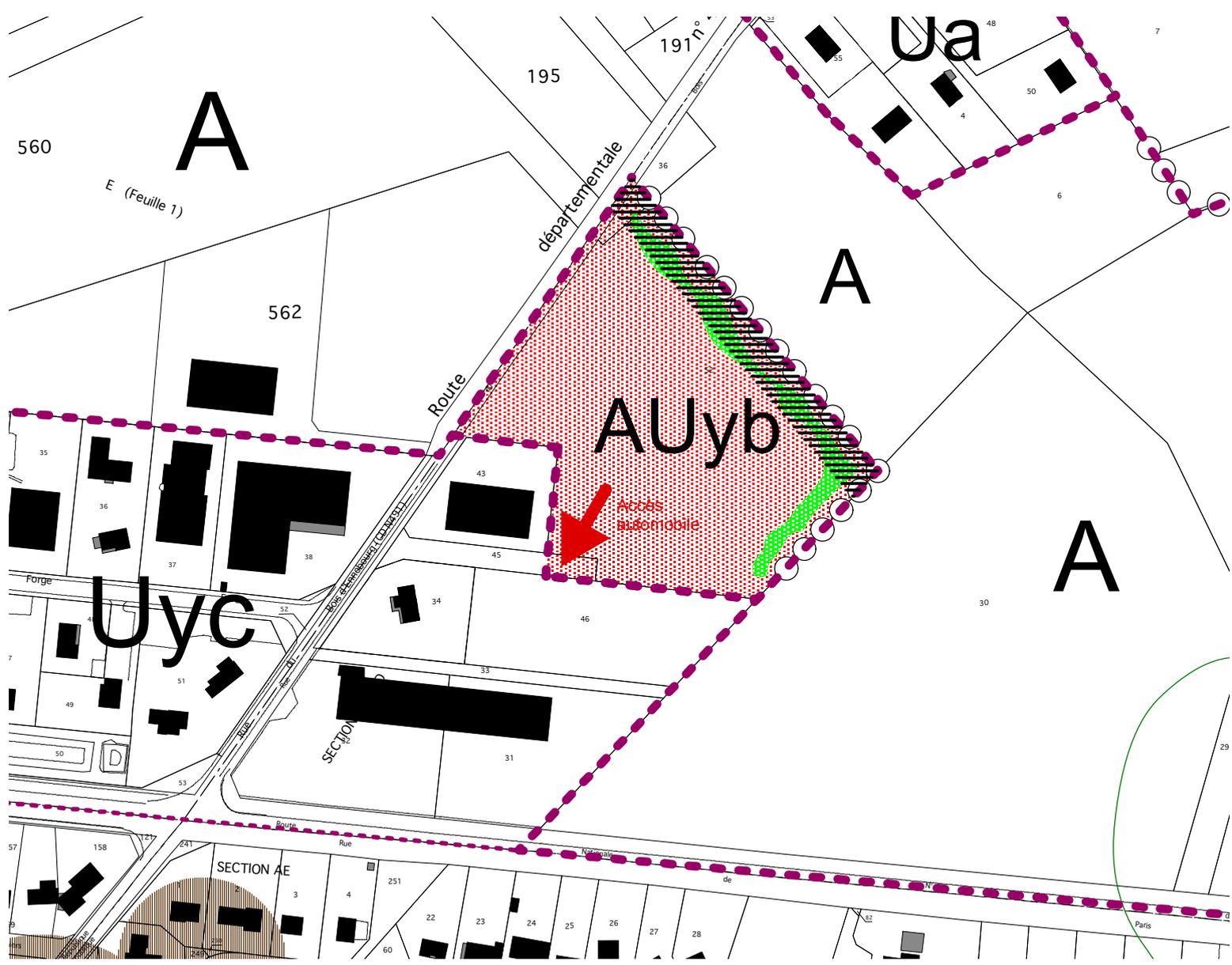
Des transparences seront créés, par l'implantation des constructions et de la végétation selon cet axe 43° - 223° .

L'accès à chaque lot devra se faire, directement ou indirectement, sur la rue Maryse Bastié  (pas d'accès direct sur la route départementale 6014).

Les plantations d'arbres devront se faire par  bosquets d'au moins 5 arbres, dont la disposition permettra de bien intégrer les nouvelles constructions dans le  paysage.

Réaliser les aménagements nécessaires pour gérer les débits évacués de la propriété en fonction de la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant, selon des techniques douces (mares, noues, etc.).

Respecter une zone non aedificandi dans les 15m de la limite parcellaire avec la route départementale 6014. 
Seuls seront autorisés les aménagements paysagers, pouvant inclure des aménagements d'hydraulique douce.



Orientation d'Aménagement 15 - zone d'activités entrée Est du bourg - partie nord

Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont la surface est colorée en rose et dont les contours sont définis par le plan ci-dessus en trait pointillé rouge.

Le contour de la présente zone ménage un espace tampon, à vocation agricole, entre l'urbanisation du bourg, dont la zone constitue l'extrémité est, et le hameau de Franquevillette. De façon à être bien perceptible depuis l'entrée de ville constituée par la route départementale 6014, cet espace tampon est orienté nord-ouest sud-est. Il est renforcé par l'institution d'un espace non constructible de 15m de largeur, tel qu'il est décrit dans la présente orientation d'aménagement, pour augmenter la transparence.

Pour que soit optimisée l'occupation du terrain, aucune orientation particulière des bâtiments n'est prescrite.

Réaliser une ou plusieurs voies internes automobile, permettant d'accéder à chaque lot, de façon à ce qu'aucun accès direct ne soit autorisé sur les voies extérieures. Un accès unique sera réalisé, débouchant sur la voie existante, au sud-ouest de la zone.



Sans que cela constitue un impératif de continuité, les plantations buissonnantes et arbustives de l'aménagement paysager sera plutôt concentré vers les limites nord et est de la zone, pour augmenter l'effet de boisement depuis la RD 6014.



Des plantations d'arbres d'alignement de haut jet, d'espèces traditionnelles, sont à réaliser sur les limites nord et est séparant le secteur de la zone A (agricole).



Réaliser les aménagements nécessaires pour gérer les débits évacués de la propriété en fonction de la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant, selon des techniques douces (mares, noues, etc.).

Respecter une zone non aedificandi dans les 15m de la limite parcellaire située en face de Franquevillette. Y sont autorisées les installations telles que les voies et parcs de stationnement à condition d'être paysagés.

