

Commune de

BOOS

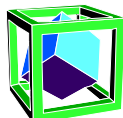
PLU

modification n°1
du Plan Local
d'Urbanisme

rapport de présentation

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

SOMMAIRE DU RAPPORT DE PRESENTATION

1- Objet de la modification et du présent rapport de présentation.....	2
2- ajouts au rapport de présentation initial du PLU	2
2.1- concernant l'insertion d'une étude définie à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.....	2
2.2- concernant le caractère d'espace agricole à préserver, du hameau de Franquevillette, tel qu'il est défini par le Schéma Directeur de l'Agglomération Rouen Elbeuf.....	2
2.3- concernant l'insertion de 3 orientations d'aménagement	3
2.4- concernant la justification des conditions d'urbanisation de la zone AUya.....	5
3- ajouts aux orientations d'aménagement initiales du PLU	6
3-1- Orientation d'aménagement n°13.....	7
3-2- Orientation d'aménagement n°14.....	8
3-3- Orientation d'aménagement n°15.....	9
4- changements apportés aux documents graphiques initiaux du PLU	10
4-1- Extrait du plan de zonage concernant les abords ouest du bourg, avant modification.....	11
4-1- Extrait du plan de zonage concernant les abords ouest du bourg, après modification.....	12
4-1- Extrait du plan de zonage concernant les abords est du bourg, avant modification.....	13
4-1- Extrait du plan de zonage concernant les abords est du bourg, après modification	14
4- changements apportés au règlement initial du PLU	15

1- Objet de la modification et du présent rapport de présentation

La présente modification concerne globalement deux espaces de la commune : une zone d'activités à l'est du bourg (examinée dans le contexte du hameau de Franquevillette et de sa liaison avec le bourg), et deux zones d'activités à l'ouest (examinées dans le contexte de l'entrée de ville de Boos et d'un projet urbain étudié dans le cadre de l'application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme et de la présence d'une voie à grande circulation, la route départementale 6014).

Les motivations de cette modification sont examinées dans la notice de présentation jointe au dossier de modification (ainsi que dans l'étude définie à l'avant dernier paragraphe de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, également ajoutée au PLU dans le cadre de la présente modification).

Le présent rapport de présentation expose les changements apportés au PLU, dans l'ordre suivant :

- rapport de présentation
- orientations d'aménagement
- documents graphiques
- règlement
- ajout d'une étude L111-1-4

2- ajouts au rapport de présentation initial du PLU

2.1- concernant l'insertion d'une étude définie à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme

Il est ajouté à la fin de l'article 7-1-3 du rapport de présentation initial (prise en compte de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme) – page 183 – le texte suivant, repéré en rouge :

Une étude définie à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme est jointe au dossier du PLU

2.2- concernant le caractère d'espace agricole à préserver, du hameau de Franquevillette, tel qu'il est défini par le Schéma Directeur de l'Agglomération Rouen Elbeuf

Il est ajouté à l'article 7-2 du rapport de présentation initial (prise en compte des prescriptions du SCOT de l'agglomération Rouen Elbeuf), à la fin de l'alinéa (promouvoir une planification globale du développement respectant les milieux agricoles et naturels) – page 188 – le texte suivant, repéré en rouge :

Le hameau de Franquevillette apparaît, dans le Schéma Directeur de l'Agglomération Rouen Elbeuf en tant qu'espace agricole à préserver, or la commune a ouvert à l'urbanisation cinq secteurs dans ce hameau (AUe, Auf, AUg, Auh et Auk), et a conservé une partie de l'extension d'urbanisation rapprochant le bourg du hameau (AUyb).

En premier lieu, il faut considérer que même si le SRDE n'était pas réalisé lors de l'élaboration assez ancienne du POS, ce dernier inscrivait respectivement les terrains correspondant à l'actuelle secteur AUe en secteur NA, les terrains correspondant aux actuels secteurs Auf et AUg dans un plus grand secteur NA, les terrains correspondant à l'actuelle secteur AUe en secteur NA, les terrains correspondant à l'actuelle secteur Auh en secteur NA et les terrains correspondant à l'actuelle secteur Auk en secteur NB.

Le secteur AUyb était inclus par le POS dans un plus vaste secteur IINA reliant complètement le bourg et le hameau.

Si la commune n'est pas tenue de respecter la constructibilité inscrite dans le POS, surtout lors qu'elle est contredite par un SRDE plus récent, la justification correspondante, notamment vis-à-vis des propriétaires, n'est plus surtout celle de cette constructivité, mais celle de leur inconstructivité si la décision va dans ce sens.

En l'occurrence, il faut faire la différence entre les secteurs AUe, AUf, AUG, AUh et Auk, à vocation d'habitat et le secteur AUyb, à vocation d'activités.

Les premiers sont inscrits dans le hameau, alors que le secteur AUyb est situé entre le hameau et le bourg.

Ce hameau de Franquevillette comprend actuellement 147 maisons individuelles, implantées sur des parcelles d'une moyenne de 1200m², soit environ 400 habitants. On ne peut parler véritablement d'un espace agricole.

Ceci est d'autant plus vrai, pour ses habitants, que Franquevillette a été autrefois une commune, et que ses occupants sont attachés à cette particularité historique, sinon fonctionnelle.

Par ailleurs, l'urbanisation de Franquevillette a déterminé de nombreux interstices, qui caractérisent les secteurs AU retenus dans ce hameau.

Si l'on ajoute à ces considérations que la surface mobilisée par ces secteurs AU (si l'on retire le secteur AUh qui n'est pas immédiatement urbanisable) ne représente que 17% de la surface de l'ensemble, on peut admettre que dans le cadre de la vie d'un plan local d'urbanisme, le caractère général du hameau ne sera pas radicalement modifié.

La commune a donc choisi de créer ces secteurs AU, qui représentent déjà une petite réduction par rapport à ce qui était constructible à terme dans le POS.

2.3- concernant l'insertion de 3 orientations d'aménagement

L'article 7-6 concernant la justification et la prise en compte des orientations d'aménagement, du rapport de présentation initial, est complété par les textes suivants – page 215 – est complété par les textes suivants, repérés en rouge:

13 - L'orientation d'aménagement n°13 concerne le secteur Uya, à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles.

La compatibilité des projets avec cette orientation d'aménagement nécessite une vision globale de l'aménagement du secteur, ce qui est d'abord demandé dans le cadre de cette orientation d'aménagement, en en précisant également les contours.

L'étude L111-1-4 préconise un rappel du caractère des installations aéroportuaires, se référant à leur implantation, à leurs caractéristiques paysagères et leur architecture, ce qui est rappelé dans l'orientation d'aménagement. Outre le choix des matériaux, les formes architecturales, l'implantation des bâtiments, les caractéristiques paysagères, ceci pourrait des traduire, par exemple, par une évocation signalétique, la préservation de points de vue sur les bâtiments de l'aéroport, sur le passage des avions, etc.

En tout état de cause, l'orientation d'aménagement indique une orientation préférentielle des constructions, selon un axe correspondant à celui des aménagements et constructions aéroportuaires.

L'étude L111-1-4 préconise un accès unique pour ce secteur, ce qui est acté dans l'orientation d'aménagement en face de la rue Maryse Bastié et son accès existant sur la route départementale 6014. Outre la sécurité immédiate pour les utilisateurs du site aménagé, cet objectif préserve le projet en cours de réalisation d'un giratoire à cet endroit.

L'étude L111-1-4 indique également l'importance de la rue de la Chaussée du Roy, à vocation de liaison douce vers le bourg, mais également vers l'agglomération rouennaise. L'orientation d'aménagement préconise sa conservation en voie piétonne

(et cycliste). Si son dévoiement est potentiellement autorisé, sa reconstitution assurant la continuité est également actée.

Il n'existe pas sur le site d'alignements d'arbres de haut jet, compte tenu de la proximité de l'aéroport. Il existe par contre des bosquets d'arbres de moyenne hauteur, émergeant du paysage. L'étude L111-1-4 et l'orientation d'aménagement préconisent l'intégration de tels bosquets dans l'aménagement paysager du site.

La gestion des eaux pluviales est également évoquée par l'orientation d'aménagement, parlant de techniques douces, permettant les aménagements trop brutaux du point de vue de leur insertion paysagère.

La zone non aedificandi proposée par l'étude L111-1-4, sur une largeur de 15m à partir de la limite parcellaire de la route départementale 6014, et permettant de souligner, par des alignements de massifs buissonnants, l'axe majeur formé par cette voie, est formalisée dans l'orientation d'aménagement. A noter qu'il ne s'agit pas de masquer les bâtiments, dont les façades organisent l'axe perpendiculaire traversant la RD6014, repris précédemment dans l'orientation d'aménagement.

14 - L'orientation d'aménagement n°14 concerne le secteur Uyb, à vocation d'activités artisanales et industrielles.

La compatibilité des projets avec cette orientation d'aménagement nécessite une vision globale de l'aménagement du secteur, ce qui est d'abord demandé dans le cadre de cette orientation d'aménagement, en en précisant également les contours.

Ceci n'empêche pas la réalisation progressive des aménagements et constructions, dès que les réseaux nécessaires existent.

L'étude L111-1-4 préconise un rappel du caractère des installations aéroportuaires, se référant à leur implantation, à leurs caractéristiques paysagères et leur architecture, ce qui est rappelé dans l'orientation d'aménagement. Outre le choix des matériaux, les formes architecturales, l'implantation des bâtiments, les caractéristiques paysagères, ceci pourrait se traduire, par exemple, par une évocation signalétique, la préservation de points de vue sur les bâtiments de l'aéroport, sur le passage des avions, etc.

En tout état de cause, l'orientation d'aménagement indique une orientation préférentielle des constructions, selon un axe correspondant à celui des aménagements et constructions aéroportuaires.

L'étude L111-1-4 préconise des accès, pour ce secteur, limités à la rue Maryse Bastié ce qui est acté dans l'orientation d'aménagement. Cette dernière voie présente en effet un accès existant sur la route départementale 6014, permettant d'interdire immédiatement tout accès direct sur la RD. Outre la sécurité immédiate pour les utilisateurs du site aménagé, cet objectif préserve le projet en cours de réalisation d'un giratoire au débouché de la rue Maryse Bastié.

Il n'existe pas sur le site d'alignements d'arbres de haut jet, compte tenu de la proximité de l'aéroport. Il existe par contre des bosquets d'arbres de moyenne hauteur, émergeant du paysage. L'étude L111-1-4 et l'orientation d'aménagement préconisent l'intégration de tels bosquets dans l'aménagement paysager du site.

La gestion des eaux pluviales est également évoquée par l'orientation d'aménagement, parlant de techniques douces, permettant les aménagements trop brutaux du point de vue de leur insertion paysagère.

La zone non aedificandi proposée par l'étude L111-1-4, sur une largeur de 15m à partir de la limite parcellaire de la route départementale 6014, et permettant de souligner, par des alignements de massifs buissonnants, l'axe majeur formé par cette voie, est formalisée dans l'orientation d'aménagement. A noter qu'il ne s'agit pas de masquer les bâtiments, dont les façades organisent l'axe perpendiculaire traversant la RD6014, repris précédemment dans l'orientation d'aménagement.

15 - L'orientation d'aménagement n°15 concerne le secteur AUyb, à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles.

La compatibilité des projets avec cette orientation d'aménagement nécessite une opération d'aménagement d'ensemble du secteur, ce qui est d'abord demandé dans le cadre de cette orientation d'aménagement, en en précisant également les contours.

La volonté de la commune est de préconiser la préservation d'un espace tampon, à vocation agricole, entre l'urbanisation du bourg, dont la zone constitue l'extrémité est, et le hameau de Franquevillette, au caractère très différent. Cet espace tampon, acté dans l'orientation d'aménagement, a été dessiné pour optimiser la perception de cet espace depuis la route départementale 6014, constituant l'entrée de ville est du bourg de Boos. Il est élargi visuellement par l'institution d'un espace non aedificandi, qui l'élargit.

L'orientation d'aménagement précise qu'aucune orientation particulière n'est imposée pour les constructions. En effet, il pouvait y avoir une incertitude, compte tenu de celle qui apparaît dans le secteur Uyc voisin, mais l'éloignement relatif, vis à vis de la route départementale 6014, et la forme du terrain, militent pour une recherche spécifique de la meilleure utilisation du terrain.

Pour éviter les entrées multiples, et les problèmes de sécurité qu'elles peuvent présenter, un accès unique est préconisé dans l'orientation d'aménagement, utilisant une voie existante interne à la zone d'activités.

La perception du paysage et de son caractère rural, est renforcée par la préconisation du regroupement des aménagements paysagers buissonnants vers les limites est et sud, au contact avec la zone agricole (zone A). Cette préconisation est doublée de celle de la plantation d'alignement d'arbres de haut-jet, caractéristiques de l'approche des urbanisations traditionnelles en Haute Normandie.

La gestion des eaux pluviales est également évoquée par l'orientation d'aménagement, parlant de techniques douces, permettant les aménagements trop brutaux du point de vue de leur insertion paysagère.

Sur une largeur de 15m à partir de la limite parcellaire faisant face à l'urbanisation du hameau de Franquevillette, une zone non aedificandi est formalisée dans l'orientation d'aménagement. Les installations telles que les voies, les parcs de stationnement (c'est à dire celles qui ne présente pas d'obstacles visuels), y sont autorisées, pour que cet espace constitue un élargissement de la zone tampon situé vers le hameau de Franquevillette.

2.4- concernant la justification des conditions d'urbanisation de la zone AUya

Le treizième paragraphe de l'article concernant les zones AU, issu de l'article 8-4-3 du rapport de présentation initial (le découpage en zones) – fin de la page 219 et début de la page 220 – est maintenant écrit de la manière suivante, repérée en rouge :

Le secteur AUya ne dispose pas à proximité directe de tous les réseaux .

La rue Saint Exupéry, qui existe le long de cette zone, est reliée par des voies publiques au centre du bourg. Cette rue est toutefois étroite (largeur 3,5m), et insuffisante, de ce fait, pour drainer une zone artisanale. Elle est d'ailleurs actuellement interdite aux poids lourds, car sa capacité de portance est également limitée. La commune ne souhaitant pas que la circulation d'une zone artisanale importante supplémentaire traverse le bourg, n'envisage pas de travaux sur cette rue Saint Exupéry. Une solution résiderait peut-être dans la construction d'une route qui contourne par l'ouest la piste des planeurs, pour rejoindre la voie principale de l'aéroport, mais ceci nécessite une négociation à venir.

La zone est desservie par une canalisation d'eau potable ø200mm (rue Nungesser).

Elle est drainée par une canalisation d'assainissement vanne à proximité.

Les réseaux existant à la proximité immédiate étant insuffisants (notamment l'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.