

Commune de

BOOS

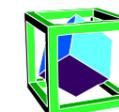
PLU

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

*document approuvé par
le conseil municipal*

Projet d'Aménagement
et de Développement Durable
(PADD)

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

SOMMAIRE

- 1- Préambule
- 2- orientations générales d'aménagement et d'urbanisme
 - 2.A- Maîtriser le développement urbain, dans le cadre d'une extension mesurée de l'urbanisation, équilibre entre le souhait de la commune d'affirmer son rôle de chef-lieu et de se développer, la forte pression foncière, la recherche d'une urbanisation rationnelle et économe, la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et du caractère rural du village, et la prise en compte des contraintes associées aux projets supra-communaux.
 - 2.B- Développer les activités économiques pour affirmer le rôle de chef-lieu de Boos, créer des emplois et des services locaux, en profitant du dynamisme des entreprises existantes et en accueillant de nouvelles entreprises intéressées par les atouts de la commune.
 - 2.C- Mettre en valeur le paysage urbain, améliorer sa lisibilité et le fonctionnement du village
 - 2.D- Encourager l'activité touristique

1 - Préambule

Elaboré à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, et présente ainsi le projet communal.

Il est l'une des pièces obligatoires du PLU; son contenu est défini par l'article L-123-1 du code de l'urbanisme.

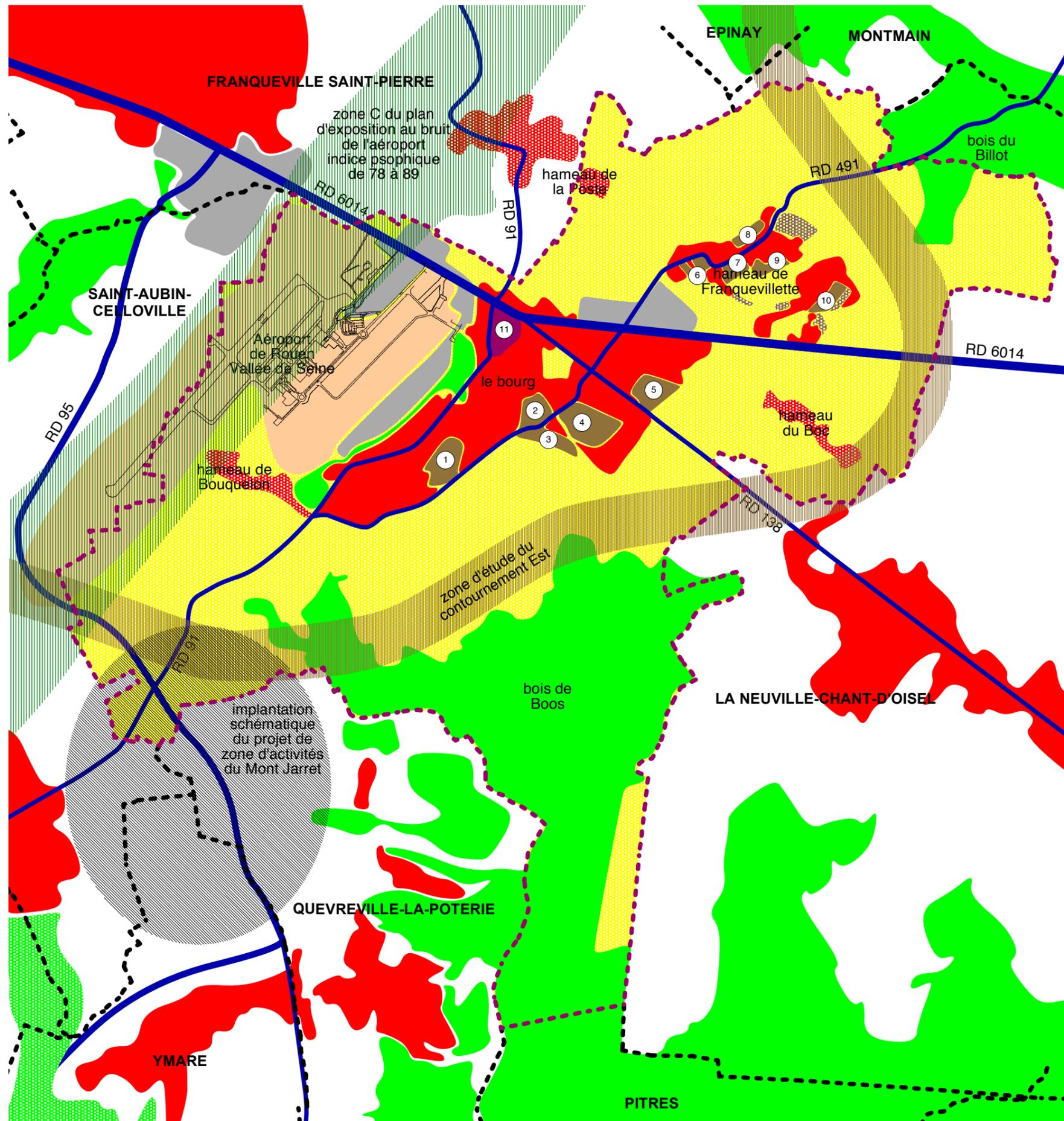
Sa portée réglementaire est établie à l'article L-123-1. En effet, le plan local d'urbanisme peut comporter, ce qui est le cas pour Boos, des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Il comporte également un règlement.

Ces deux documents doivent être cohérents avec le PADD.

L'article L-123-13 indique, par ailleurs, les conditions dans lesquelles un plan local d'urbanisme peut être modifié ou révisé:

La procédure à mettre en œuvre ne peut être une simple modification, mais une révision, s'il est porté atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.



A- Maîtriser le développement urbain, dans le cadre d'une extension mesurée de l'urbanisation, équilibre entre le souhait de la commune d'affirmer son rôle de chef-lieu et de se développer, la forte pression foncière, la recherche d'une urbanisation rationnelle et économe, la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et du caractère rural du village, et la prise en compte des contraintes associées aux projets supra-communaux.

1- Composer une offre de terrains urbanisables compatible avec un développement mesuré de la commune, affirmant le rôle de chef-lieu de Boos, permettant de préserver la qualité des services et du cadre de vie proposés aux Boésiens. Cette offre a été estimée à un ordre de grandeur de 250 logements pour les dix années à venir

limiter cette offre de terrains urbanisables, d'une part aux interstices du tissu urbain existant, d'autre part à des extensions bien ciblées, limitées aux enclaves situées aux abords du bourg 1, 2, 3, 4 et 5) et du hameau de Franquevillette (6, 7, 8, 9 et 10).

2- Conforter la qualité rurale du site, en préservant la vocation agricole, en assurant les conditions du maintien des installations (continuité et surface des espaces agricoles, marges de recul entre installations et habitat, etc.)

3- Conforter la qualité paysagère du site:
 en préservant strictement les espaces boisés existants et les haies arborescentes en les classant selon l'article L-130-1 du Code de l'urbanisme ,
 en créant de nouvelles haies d'arbres brise-vent en périphérie du bourg et du hameau de Franquevillette, à l'occasion de toute nouvelle opération
 en réglementant de manière appropriée tous les aménagements et constructions

4- Restructurer le centre du bourg, autour de l'activité commerciale et de services, en maintenant un grand parc de stationnement aménagé en fonction de l'échelle des lieux environnants et de la fonction de centre du bourg (11).

- espaces urbanisés à configuration urbaine ou rurale
- espaces urbanisés à configuration plus diffuse
- espace commercial central du bourg
- espaces de développement de l'urbanisation dense
- espaces de développement de l'urbanisation plus diffuse
- voies importantes
- espaces liés à l'aéroport
- zones d'activités existantes ou à créer
- espaces boisés
- espaces agricoles de la commune
- limites communales (les limites de Boos sont en violet)
- zone d'étude du contournement Est
- zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport
- implantation schématique de la future zone du Mont Jarret

B- Développer les activités économiques pour affirmer le rôle de chef-lieu de Boos, créer des emplois et des services locaux, en profitant du dynamisme des entreprises existantes et en accueillant de nouvelles entreprises intéressées par les atouts de la commune.

- 1- Autoriser le maintien ou l'implantation d'activités artisanales et commerciales dans les interstices de l'urbanisation existante, à condition qu'elles ne créent pas de gêne pour le voisinage

Ceci concerne les entreprises artisanales, et dans une moindre mesure, les entreprises industrielles. cela concerne surtout les entreprises commerciales, et notamment les commerces de proximité.

Le centre commercial du bourg (1) est structuré autour de deux grandes surfaces commerciales entourées de commerces et de services. Leur aménagement, leur restructuration, seront autorisées, dans la mesure où ils favoriseront une échelle des espaces extérieurs et des volumes valorisant le caractère central du site.

- 2- La proximité de l'aéroport et l'accès direct sur la route départementale 6014 sont des atouts attractifs pour les entreprises. Les offres suivantes seront autorisées:

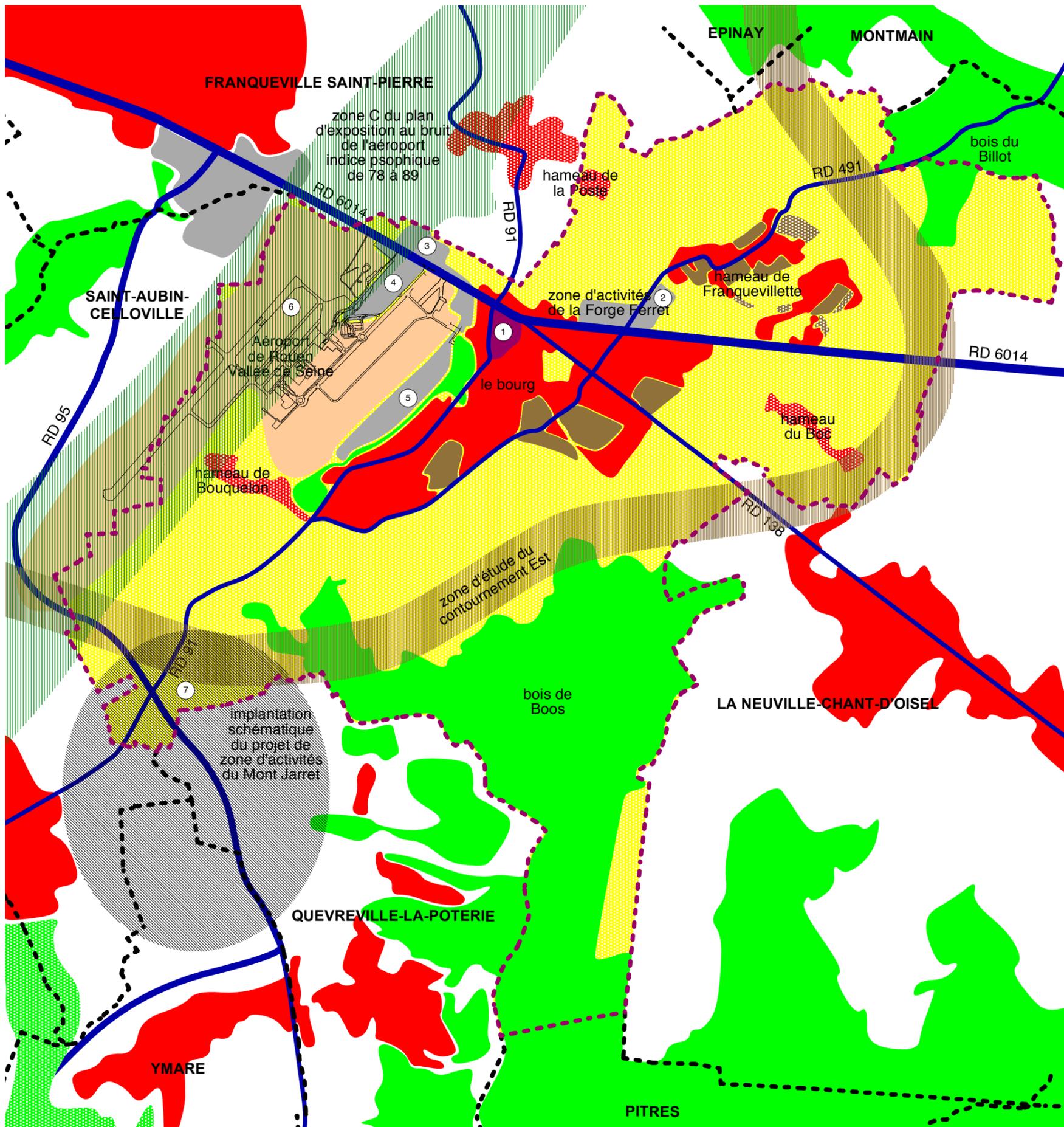
- A l'Est du bourg, la zone d'activités existante pourra être étendue vers l'Est de la RD 490 (2), sous conditions que cette extension prévoit une zone tampon avec le hameau de Franquevillette.
- A l'Ouest du bourg, les terrains disponibles situés au Nord et au Sud de la RD 6014 (3 et 4) pourront faire l'objet de zones d'activités, les accès convergeant vers l'actuel accès de l'aéroport sur la RD 6014.
- Au Sud-Est des terrains de l'aéroport, une large bande de terrains (5) pourra faire l'objet d'une zone d'activité, à condition que son accès ne se fasse pas vers le bourg. Une large zone tampon devra être réalisée tout au long du bourg.

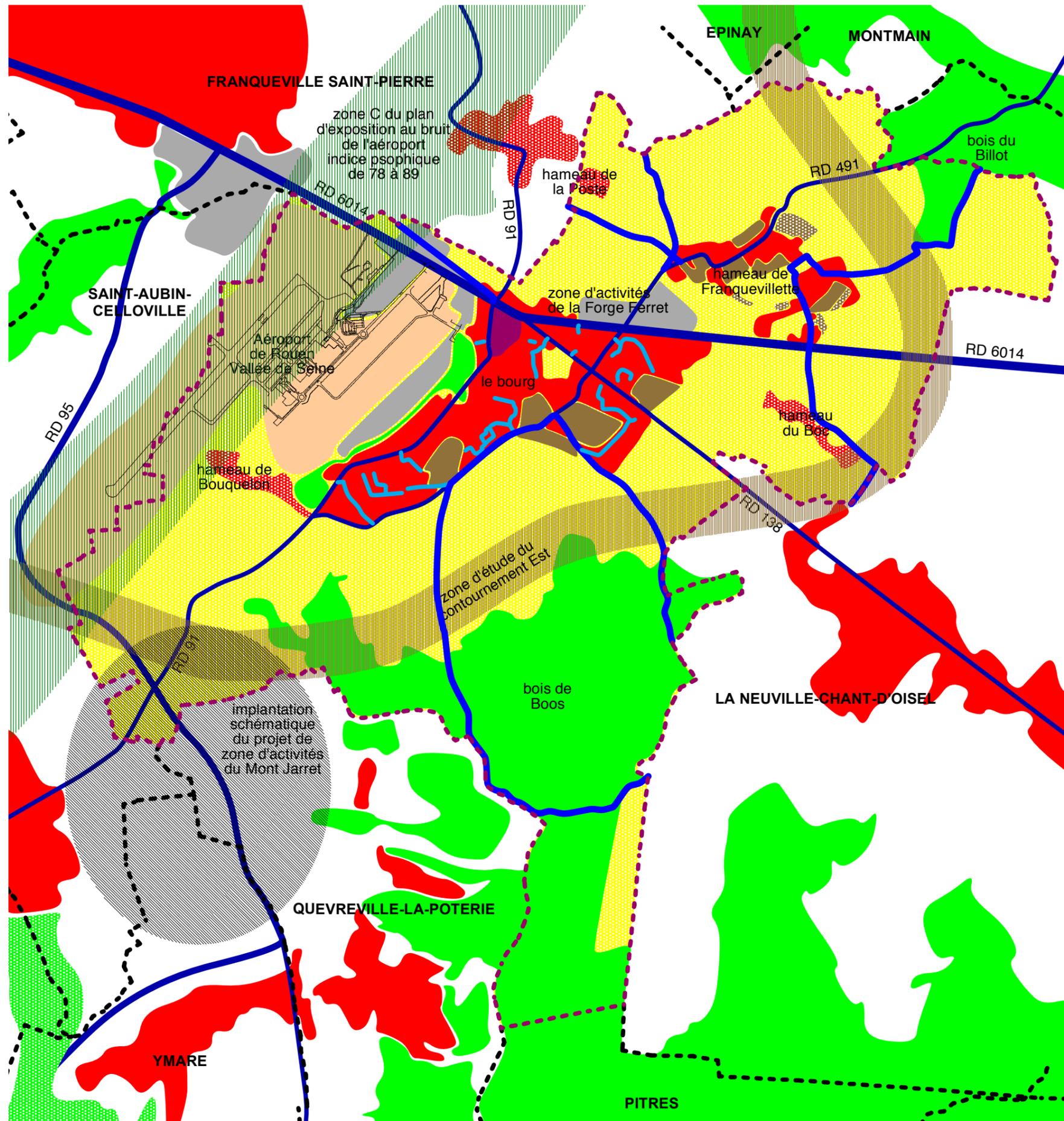
- 3- Favoriser l'évolution de l'aéroport (6)

Quelque soit son avenir, il sera autorisé dans le cadre d'un règlement spécifique.

- 4- Tenir compte du projet de zone d'activité du Mont Jarret (7)

L'emprise et la définition de ce projet, auquel la commune est favorable, n'étant pas décidés avec précision, la zone concernée restera dans un classement agricole, mais interdisant les constructions.





C- Mettre en valeur le paysage urbain, améliorer sa lisibilité et le fonctionnement du village

- 1- Protéger les constructions de caractère de toute démolition irraisonnée
- 2- Protéger les haies vives traditionnelles existantes et les alignements brise-vent traditionnel de tout arrachage irraisonné
- 3- Définir des règles de construction appropriées au paysage naturel et bâti existant de qualité.
- 4- Demander la réalisation de haies vives traditionnelles pour les clôtures, en les composant de plusieurs espèces d'essence locale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, aubépine, etc.), pour régénérer le caractère traditionnel normand du village
- 5- Compléter le réseau de chemins piétons existants
- 6- Mettre en valeur des circuits de découverte de la commune.

D- Encourager l'activité touristique

- 1- Compléter le réseau de sentiers de découverte, en remettant en état les chemins ruraux existants, en en créant d'autres à l'occasion de chaque aménagement (urbanisation nouvelle, aménagement hydraulique, etc.)
- 2- Mettre en place des panneaux d'information sur ces sentiers, présentant les différents milieux naturels rencontrés, les différents sites bâtis, leur caractère et leur histoire.
- 3- Mettre en valeur des sites (mares, bâtiments de caractère, sites pouvant exprimer la culture et le savoir-faire ruraux, et en profitant de chaque aménagement nouveau, naturel ou bâti, pour créer une nouvelle présentation attractive à insérer dans les circuits de découverte.
- 4- Autoriser la réalisation de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes
- 5- Autoriser l'implantation, dans le tissu urbain existant ou à réaliser, d'équipements d'hébergement, de restauration et d'animation touristique.

