

# DÉPARTEMENT DE SEINE-MARITIME

## COMMUNE DE BOOS

### MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

conformément  
à l'article L123-13 du Code de l'urbanisme

## NOTICE DE PRÉSENTATION

MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR  
AUh PORTANT SUR :

- 1- la prise en compte de la réalisation des réseaux
- 2- les constructions autorisées en zone AUh.
- 3- l'orientation d'aménagement.

MODIFICATION COMPLÉMENTAIRE PORTANT SUR DES  
ERREURS MATÉRIELLES DANS LA NUMÉROTATION  
D'ALINÉAS DANS LE RÈGLEMENT DES ZONES AU

novembre 2011

Approuvé le 10 mai 2012,

Le Maire,

Nicholas BOVEN



COMMUNE DE BOOS  
Modifications relatives au secteur AUh

**PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU**

Le présent dossier est réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du POS conformément l'article L 123-13 du code de l'urbanisme :

*« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

*La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :*

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;*
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

*Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4. »*

À la lecture du PLU en vigueur, les modifications ne portent pas atteinte aux critères de l'article L123-13. Par conséquent, la procédure de modification a été retenue.

La municipalité a donc décidé la modification du PLU en vigueur.

**OBJET DE LA MODIFICATION**

**modifications des dispositions relatives au secteur AUh portant sur :**

- 1-la définition du secteur AUh au regard de la réalisation des réseaux**
- 2-la modification de l'article AU 2 alinéa 3 §1 du règlement pour inclure la zone AUh au regard des constructions autorisées.**
- 3-l'orientation d'aménagement.**

**modification complémentaire portant sur des erreurs matérielles dans la numérotation d'alinéas dans le règlement des zones AU**

COMMUNE DE BOOS  
Modifications relatives au secteur AUh

DOSSIER  
DE  
MODIFICATION

COMMUNE DE BOOS  
Modifications relatives au secteur AUh

**MOTIFS DE LA MODIFICATION**

La commune a décidé de prescrire une modification des dispositions du PLU relatives au secteur AUh (situé à Franquevillette et qui coïncide avec une seule parcelle), afin de préciser les modalités de son ouverture à l'urbanisation et donc :

1-de modifier la présentation des conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrite dans l'alinéa 3 du descriptif du règlement de de la zone AU :

en effet, le PLU en vigueur subordonne, l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUh à une modification du PLU « constatant la réalisation » des réseaux nécessaires sans indiquer les modalités de cette réalisation.

Or, de droit il n'est pas nécessaire, dès lors que les réseaux existent ou sont suffisants, de procéder à une modification « constatant la réalisation » ; le secteur est immédiatement urbanisable sans autre autre procédure.

C'est pour prendre acte de la non-nécessité d'une modification pour « constater la réalisation » des réseaux, tout en affirmant que l'ouverture à l'urbanisation est liée à cette réalisation qu'elle entend modifier le descriptif du secteur inscrit dans le règlement de zone AU.

2-de préciser les constructions autorisés dans le secteur AUh :

en portant mention, dans l'article AU 2 alinéa 3 §1, de la zone AUh relativement aux constructions autorisées ;

3-de modifier l'orientation d'aménagement n°8 afin de :

•d'une part, à la suite de la levée des indices de cavités qui affectaient le secteur (voir copie du rapport du bureau d'étude « Alise » qui préconise la suppression du périmètre de sécurité de l'indice n°76.116.148 affectant le secteur AUh – cf p.12), conformément au paragraphe 3.6.2 du rapport de présentation du PLU de BOOS (p.136), lever l'inconstructibilité partielle du secteur AUh ;

•d'autre part, d'affirmer l'insertion paysagère de tout aménagement du secteur et de ses abords.

COMMUNE DE BOOS  
Modifications relatives au secteur AUh

**MODIFICATIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLU**

**Modifications apportées au rapport de présentation**

sans objet.

**Modifications apportées au règlement**

*1-Modification de l'alinéa 3, relatif au secteur AUh, du descriptif du règlement de de la zone AU ;*

*2-modification de l'article AU 2 alinéa 3 §1 : mention de la zone AUh après AUg relativement aux constructions autorisées ;*

*3-corrrections d'erreurs matérielles dans le règlement de zone AU.*

**Modifications apportées au plan de zonage**

Sans objet

**Modifications apportées aux orientations d'aménagement**

*Modification de l'orientation d'aménagement n°8 relative au secteur AUh*

COMMUNE DE BOOS  
Modifications relatives au secteur AUh

**CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION**

**1-Modifications apportées au règlement:**

*Modification de l'alinéa 3, relatif au secteur AUh, du descriptif du règlement de la zone AU ;*

*Modification de l'article AU 2 alinéa 3 §1.*

*Corrections d'erreurs matérielles dans le règlement de zone AU : rétablissement de la continuité de la numérotation des alinéas des articles AU1 et AU11).*

**2-Modifications apportées aux orientations d'aménagement**

*Modification de l'orientation d'aménagement n°8 relative au secteur AUh prenant en compte notamment la levée des indices de cavités.*

**ANNEXES :**

-Règlement de la zone AU en vigueur et modifié

-Rapport de synthèse du cabinet « ALISE » sur l'indice de cavité n°76.116.148

COMMUNE DE BOOS  
Modifications relatives au secteur AUh

**1-MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT:**

**MODIFICATION DE L'ALINÉA 3, RELATIF AU SECTEUR AUh, DU DESCRIPTIF DU RÈGLEMENT DE LA ZONE AU et MODIFICATION ARTICLE AU 2.3**

**RÉDACTION EN VIGUEUR**

« DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU  
[...]

Le secteur AUh ne disposant (*sic*) des réseaux nécessaires à sa réalisation, celle-ci est différée et subordonnée à une modification du PLU constatant la réalisation de ceux-ci. »

Article AU2

[...]

« 2.3 Dans les secteurs AUd, AUe, AUf, et AUg, les constructions à usage principal d'habitat, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur, et respectant les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement. [...] »

**RÉDACTION MODIFIÉE**

« DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU  
[...]

Le secteur AUh, ne disposant pas des réseaux nécessaires à sa réalisation, pourra être ouvert à l'urbanisation dès lors que les réseaux nécessaires auront été réalisés. Ce secteur sera aménagé dans le respect de l'orientation d'aménagement n°8. »

Article AU2

[...]

« 2.3 Dans les secteurs AUd, AUe, AUf, AUg et AUh, les constructions à usage principal d'habitat, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur, et respectant les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement. [...] »

**CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES DANS LE RÈGLEMENT DE ZONE AU :**

*rétablissement de la continuité de la numérotation des alinéas des articles AU1 et AU11) voir annexe 1.*

COMMUNE DE BOOS  
Modifications relatives au secteur AUh

**2-MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

**MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°8 RELATIVE AU SECTEUR AUh**

**ORIENTATION N°8 EN VIGUEUR**



**Orientation d'Aménagement 8 - terrains à Franquevillette**

Les réseaux existant à la proximité immédiate étant insuffisants (notamment les canalisations d'eau potable), 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, 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, à repérer) —

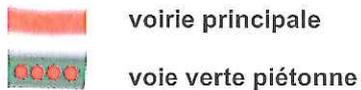
Organiser le découpage et la forme des lots pour pouvoir interdire la construction à moins de 15 m de la haie brise vent périphérique

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

COMMUNE DE BOOS  
Modifications relatives au secteur AUh

**ORIENTATION N°8 MODIFIÉE**



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.