

Plan Local d'Urbanisme de BOUAFLES
Approuvé le 14 avril 2005

Modification simplifiée N°5

RAPPORT DE PRESENTATION

Modification du PLU N° 1	22 Mai 2008
Modification du PLU N° 2	17 Décembre 2009
Modification du PLU N° 3	5 Avril 2019
Modification du PLU N° 4	15 mai 2021
Modification du PLU N° 5	

I. Préambule

II. Cadre réglementaire de la Modification Simplifiée

III. Contexte et motivations de la Modification Simplifiée

IV. Modifications du règlement

V. Annexes

- Arrêté du Maire en date du 24 octobre 2022 lançant la modification simplifiée
- Projet de Délibération du Conseil Municipal du 16 novembre 2022 définissant les modalités de mise à disposition du dossier
- Règlement modifié
- Avis de mise à disposition
- Avis éventuels des Personnes Publiques Associées

I. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bouafles a été révisé et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 14 Avril 2005, transformant le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération du Conseil Municipal du 20 Mai 2008, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bouafles a fait l'objet d'une première modification.

Par délibération du Conseil Municipal du 17 Décembre 2009, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bouafles a fait l'objet d'une seconde modification.

Par délibération du Conseil Municipal du 5 Avril 2019, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bouafles a fait l'objet d'une mise en compatibilité après approbation de la déclaration de projet de la CEMEX en vue du renouvellement d'une carrière de matériaux alluvionnaires et d'une installation de traitement sur la Commune.

Par délibération du Conseil Municipal du 15 mai 2021, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bouafles a fait l'objet d'une modification simplifiée n° 4 afin de permettre l'harmonisation des constructions de l'ensemble du Village en amendant les zonages urbanisés pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bouafles a défini les orientations générales d'aménagement et d'urbanisation retenues pour l'ensemble de la Commune ; il s'organise autour des orientations et des objectifs suivants :

- le développement d'une urbanisation maîtrisée,
- la préservation de l'activité économique, son développement et son renouvellement,
- la préservation de l'économie agricole et de son développement,
- la protection des espaces naturels,
- le développement touristique.

La Commune a décidé d'engager l'aménagement "Cœur de Bouafles" qui comprend l'aménagement du centre-bourg par la réfection de la Mairie et des espaces publics alentours, l'aménagement et la viabilisation de terrains à bâtir (propriétés de la commune ou particuliers) qui pourront accueillir des maisons individuelles, des maisons de villes locatives et des logements intermédiaires, ce projet est inscrit au plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

Les parcelles à construire auront une superficie d'environ 500 m² selon les préconisations du schéma de cohérence territorial, or, "l'article 9 – Emprise au sol" du Plan Local d'Urbanisme est actuellement de 20%, cette disposition est en totale contradiction avec les directives d'urbanisme actuelles qui préconisent l'optimisation d'occupation d'emprise au sol des terrains.

A cet effet, et après analyse, des différentes zones urbaines de la Commune et de son parcellaire parfois restreint, il est nécessaire d'amender l'emprise au sol actuelle des terrains bâtis ou à bâtir :

- en assouplissant le pourcentage d'occupation du sol édictées aux articles UA, UB, AUb 9 actuellement de 20% qui rend difficile pour des petites parcelles, la réalisation d'agrandissement de rez-de-chaussée et ou la construction de petites dépendances

Cette modification d'emprise au sol permettra :

- de répondre à des demandes d'autorisation d'agrandissement en rez-de-chaussée notamment pour une certaine partie de la population vieillissante qui souhaite rester vivre dans le village et pour lesquelles il est nécessaire de prévoir l'ensemble des pièces à vivre en rez-de-chaussée afin d'installer notamment les sanitaires et la chambre, il en est de même pour les personnes à mobilité réduite ou pour des familles,
- de densifier le petit parcellaire,
- la mise en œuvre de la volonté de la commune de disposer d'une offre locative à proximité de l'espace public de la Mairie et de répondre aux besoins des bailleurs sociaux.

Les modifications à apporter peuvent être menées dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Par arrêté du Maire en date du 24 octobre 2022, la procédure de modification simplifiée est engagée et transmis à la Préfecture de l'Eure le même jour.

L'arrêté a été affiché le 25 octobre 2022 au Panneau administratif de la Mairie de Bouafles et insérée dans le journal « L'Impartial » le 27 octobre 2022 dans la rubrique des « annonces légales ».

Par délibération en date du 16 novembre 2022, le Conseil Municipal de la Commune de Bouafles approuvera les modalités de la mise à disposition des documents liés à la procédure de modification simplifiée.

La délibération du Conseil Municipal sera affichée le 17 novembre 2022 au Panneau administratif de la Mairie de Bouafles et insérée dans le journal « L'Impartial » le 17 novembre 2022 dans la rubrique des « annonces légales ».

La mise à disposition au public aura lieu du 25 novembre au 27 décembre 2022.

En application des articles L153-36 et L153-45 du Code de l'Urbanisme, Madame le Maire lance la présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bouafles.

II. Cadre réglementaire de la modification simplifiée

Extrait du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientation et d'actions.

Article L. 153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L. 153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnées à l'article L. 543-41, et dans le cas de majoration des droits à construire prévue à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L. 153-47

Le projet de modification, l'exposé de ces motifs et, le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public ou moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de

l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L. 153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

En application des articles L. 153-36 et 153-37, L. 153-45 à L. 153-48 du Code l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée.

Le projet de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme ne rentre pas dans le champ de la révision, car il :

- n'est pas porté atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et ne change pas les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du Plan Local d'Urbanisme ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine U ou à urbaniser AU.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 du Code de l'Urbanisme sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal

et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition (Article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme).

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée (Article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme).

III. Contexte et motivations de la Modification Simplifiée

La Commune a décidé d'engager l'aménagement "Cœur de Bouafles" qui comprend l'aménagement du centre-bourg par la réfection de la Mairie et des espaces publics alentours, l'aménagement et la viabilisation de terrains à bâtir (propriétés de la commune ou particuliers) qui pourront accueillir des maisons individuelles, des maisons de villes locatives et des logements intermédiaires, ce projet est inscrit au plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

Les parcelles à construire seront d'une superficie d'environ 500 m² selon les préconisations du schéma de cohérence territoriale, or, "l'article 9 – Emprise au sol" du Plan Local d'Urbanisme est actuellement de 20%, cette disposition est en totale contradiction avec les directives d'urbanisme actuelles qui préconisent l'optimisation d'occupation d'emprise au sol des terrains.

En parallèle, et après analyse des différentes zones urbaines de la Commune et de son parcellaire parfois restreint, il est opportun d'amender l'emprise au sol actuelle des terrains bâtis ou à bâtir de ces secteurs qui permettra :

- d'assouplir les règles d'emprise au sol édictées aux articles UA, UB, AUb 9 actuellement de 20 % qui rendent difficiles pour des petites parcelles, la réalisation d'agrandissement de rez-de-chaussée et ou la construction de petites dépendances et de respecter les orientations du schéma de cohérence territoriale pour lequel il est conseillé de densifier les parcelles constructibles de terrains.

Ces nouvelles dispositions permettront :

- de répondre à des demandes d'autorisation d'agrandissement en rez-de-chaussée notamment pour une certaine partie de la population vieillissante qui souhaite rester vivre dans le village et pour lesquelles, il est nécessaire de prévoir l'ensemble des pièces à vivre en rez-de-chaussée afin d'installer notamment les sanitaires et la chambre, il en est de même pour les personnes à mobilité réduite ou pour des familles,
- de densifier le petit parcellaire,
- de disposer selon la volonté de la commune d'une offre locative à proximité de l'espace public de la Mairie et de répondre aux besoins des bailleurs sociaux.

IV. Modifications du règlement

ZONE UA

9 – ARTICLE UA 9

EMPRISE AU SOL

PLU actuel

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 20% de la surface non bâtie de la propriété.

Nouvelle version

Pour les constructions de propriétés privées :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder **30%** de la surface non bâtie de la propriété.

Pour les constructions de logements sociaux :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder **40%** de la surface non bâtie de la propriété.

ZONE UB

9 – ARTICLE UB 9

EMPRISE AU SOL

PLU actuel

L'emprise au sol des constructions d'habitations nouvelles ne peut excéder 20% de la surface non bâtie de la propriété.

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage autre que l'habitation individuelle, ou comportant une activité commerciale ou artisanale au RDC, ne peut excéder 20% de la surface non bâtie de la propriété.

Nouvelle version

Pour les constructions de propriétés privées :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder **30%** de la surface non bâtie de la propriété.

Pour les constructions de logements sociaux :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder **40%** de la surface non bâtie de la propriété.

ZONE AUb

9 – ARTICLE AUb 9

EMPRISE AU SOL

PLU actuel

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 20% de la surface non bâtie de la propriété.

Nouvelle version

Pour les constructions de propriétés privées :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder **30%** de la surface non bâtie de la propriété.

Pour les constructions de logements sociaux :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder **40%** de la surface non bâtie de la propriété.