



ARRÊTÉ DU MAIRE

ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BOUAFLES

Le Maire de la Commune de Bouafles (Eure) ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 101-1 à L 101-3, L153-37 et L153-45 à L 153-48 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bouafles approuvé par le Conseil Municipal du 14 avril 2005 transformant le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme préalablement révisé,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 20 Mai 2008, approuvant la première modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bouafles,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2009, approuvant la deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bouafles,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 5 avril 2019 approuvant la modification liée à 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 et la mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bouafles,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 15 mai 2021 approuvant la modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bouafles qui permet d'harmoniser les constructions de l'ensemble du Village en amendant les zonages urbanisés et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Vu la délibération du Conseil Municipal du 17 janvier 2023 approuvant la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bouafles qui a permis de modifier les articles UA, UB et Aub N°9 sur les capacités de constructions en matière d'emprise au sol des constructions.

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bouafles qui a défini les orientations générales de l'aménagement et d'urbanisation retenues pour l'ensemble de la Commune,

Vu la saisine formulée en date du 19 janvier 2024 à la Commune de Bouafles par Madame CAILLOT venant au droit de Madame DIGARD nous informant qu'elle a constaté une erreur sur le plan graphique du plan local d'urbanisme du secteur AUL en nous signalant qu'une partie de la parcelle ZD32 se trouvait dans les documents en sa possession en secteur UB ce qui lui fait perdre des droits à construire.

Vu la lettre de réponse en date du 26 juillet 2024 de la Commune de Bouafles confirmant à Madame CAILLOT qu'après avoir fait de multiples recherches, il s'avère qu'une erreur matérielle s'est introduite sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme (omission de la reprise du tracé de la zone UB) lors d'une procédure d'approbation de la révision allégée du PLU initiée à la demande de la CEMEX et élaborée par un bureau d'études en 2019 et qu'il convient donc de régulariser cette situation pour ne pas pénaliser la propriété ZD32 mais aussi la parcelle ZD 33 contiguë à cette dernière qui se trouve dans la même situation juridique après analyse du document graphique.

Envoyé en préfecture le 20/03/2025

Reçu en préfecture le 20/03/2025

Publié le

ID : 027-212700975-20250320-252025-AI

Vu le mail de la CEMEX en date du 18 mars 2025 nous informant que le bureau d'études TERRA Expertis (à qui était confié le dossier de modification simplifiée en 2019, s'est aperçu en reprenant le plan de zonage qu'il avait fait une seconde erreur entre la zone UB et la zone N dont les parcelles concernées sont ZD 23,24,26,27,28 et 81.

Vu la nécessité de reprendre aussi cette partie de plan de zonage,

Vu la nécessité de poursuivre l'harmonisation de plusieurs articles du PLU en secteurs urbanisés :

- Article 6, secteurs UA, UB et AUb : implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques – il conviendrait de permettre l'implantation des constructions nouvelles soit à la limite de des voies et emprise publique, soit à un minimum de 3 mètres.
- Article 7, secteurs UA, UB et AUb : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – il conviendrait de permettre l'implantation des constructions soit à la limite séparative, soit avec un recul de 1,20 mètres minimum, sauf pour les constructions à caractère d'équipements et qui présentent une gêne pour les habitations proches (transformateur, antenne, relevage) ce recul minimum est alors de 15 mètres.
- Article 11.2.4, secteur UA : Aspect extérieur - Toitures : la règle de proportion des fenêtres de toit à la verticale est difficile à mettre en œuvre dans un bâti formé essentiellement de longères, la réalisation entraîne une modification lourde avec des coûts de main-d'œuvre et matériaux élevés puisqu'il y a nécessité de renforcer la charpente : il conviendrait d'abroger cet article.

Vu l'arrêté AG 12/2025 du 10 mars 2025 lançant la procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Bouafles,

Considérant qu'il y a lieu de modifier le Plan Local d'Urbanisme en engageant une procédure de modification simplifiée n°6 qui permettra :

- de régulariser l'erreur matérielle du secteur UB,
- d'harmoniser les règles des articles 6 et 7 des secteurs UA, UB et AUb,
- d'abroger la règle des fenêtres de toit dans le secteur UA article 11-2.4.

Considérant que les documents graphiques actuels de zonage ne sont pas remis en cause dans la procédure hormis la modification du tracé des parcelles ZD 32 et ZD 33 et où figurent les erreurs matérielles.

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et ne change pas les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une sone agricole, naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites , du paysage et des milieux naturels,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- induire de graves risques de nuisances.

Considérant que la procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas conséquence de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,

Envoyé en préfecture le 20/03/2025

Reçu en préfecture le 20/03/2025

Publié le

ID : 027-212700975-20250320-252025-AI

- réduire la surface d'une zone urbaine U ou à urbaniser AU.

Considérant que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions leur permettant de formuler des observations qui seront alors enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition seront précisées par le Conseil Municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

ARRÊTE

Article 1 : Abroge l'arrêté n° 12/2025 en date du 10 mars 2025,

Article 2 : En application des dispositions des articles L153-36 et L153-45 du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification simplifiée au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bouafles est engagée.

Article 2 : Le projet de modification simplifiée consiste à

- régulariser l'erreur matérielle du secteur UB,
- harmoniser les règles des articles 6 et 7 des secteurs UA, UB et AUb,
- abroger la règle des fenêtres de toit dans le secteur UA article 11-2.4.

Article 3 : Le dossier de procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme sera notifié à Monsieur le Préfet et aux personnes publiques mentionnées aux articles L 132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, avant la mise à disposition.

Article 4 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Article 5 : Copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet et à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure.

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le
ID : 027-212700975-20250320-252025-AI

Fait à Bouafles, le 20/03/2025

Le Maire,

Anne PROUVOST



Envoyé en préfecture le 20/03/2025

Reçu en préfecture le 20/03/2025

Publié le

ID : 027-212700975-20250320-252025-AI