

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

Modification simplifiée N°6

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	17 Janvier 2023
Modification du PLU N° 6	

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 20 mars 2025 lançant la modification simplifiée
- Projet de Délibération du Conseil Municipal du 7 avril 2025 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.

Par délibération du Conseil Municipal du 17 janvier 2023, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bouafles a fait l'objet d'une modification simplifiée n°5 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.

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.

En date du 19 janvier 2024, la Commune de Bouafles a été saisie par Madame CAILLOT venant au droit de Madame DIGARD pour nous informer qu'une erreur apparaissait sur le plan graphique du plan local d'urbanisme du secteur AUL en nous signalant qu'une partie de la parcelle ZD32 dont elle est propriétaire se trouvait dans les documents graphiques en sa possession en secteur UB et non en secteur AUL ce qui lui fait perdre des droits à construire.

La Commune de Bouafles a répondu en date du 26 juillet 2024 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.

Après analyse, il s'avère que la parcelle ZD33 contiguë à cette dernière se trouve dans la même situation juridique que la parcelle ZD 32.

Le 18 mars 2025, la CEMEX nous informe par mail 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

Il est donc nécessaire de reprendre le plan de zonage des zones AUL, UB et N ainsi que les superficies correspondantes.

En parallèle, puisque la Commune de Bouafles relance une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, elle va profiter de poursuivre l'harmonisation des articles 6, 7 et 11 des secteurs UA, UB et AUb,

A cet effet, et après analyse, des différentes zones urbaines de la Commune et de son parcellaire parfois restreint, il est nécessaire d'amender :

- 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 des voies et emprises publiques, 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. Cette modification de règle faciliterait la construction sur un même terrain d'une dépendance et permettrait une organisation spatiale raisonnée tout en conservant une parcelle de terrain aménagé harmonieusement.
- 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, cette règle n'est pas adaptée au type de bâti de notre commune, il conviendrait d'abroger cet article.

L'ensemble des 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 20 mars 2025, la procédure de modification simplifiée est engagée et l'arrêté transmis à la Préfecture de l'Eure le même jour.

L'arrêté a été affiché le 20 mars 2025 au Panneau administratif de la Mairie de Bouafles et insérée dans le journal « L'Impartial » le 28 mars 2025 dans la rubrique des « annonces légales ».

Par délibération en date du 7 avril 2025, 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 8 avril 2025 au Panneau administratif de la Mairie de Bouafles et insérée dans le journal « L'Impartial » le 11 avril 2025 dans la rubrique des « annonces légales ».

La mise à disposition au public aura lieu du 14 avril au 16 mai 2025.

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 modification simplifiée n°6 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Bouafles vise à corriger une erreur matérielle survenue lors d'une précédente demande de modification simplifiée, où le tracé de la zone UB avait été modifié au profit de la zone AUL et la zone N – cette erreur provenant du bureau d'études qui avait établi le plan de zonage lors de la modification simplifiée en date du 5 avril 2019.

En effet, lors de cette modification, le bureau d'études n'a pas repris le plan de zonage de la modification simplifiée préalable en date du 17 décembre 2009.

Selon l'article L.123-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée pour rectifier des erreurs matérielles, telles que des malfaçons rédactionnelles ou cartographiques, qui entraînent une contradiction évidente avec les intentions initiales des auteurs du PLU. Cette approche permet d'ajuster rapidement le document d'urbanisme sans recourir à une procédure de révision complète.

Un plan de zonage va être édité reprenant les erreurs matérielles et les surfaces de chaque zone.

En parallèle, et après analyse des différentes zones urbaines de la Commune et de son parcellaire parfois restreint, il est opportun d'amender certains articles du PLU qui permettra de mieux organiser spatialement l'implantation des bâtiments notamment sur des parcelles contraintes, il s'agit d'amender :

- 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 des voies et emprises publiques, 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. Cette modification de règle faciliterait la construction sur un même terrain d'une dépendance et permettrait une organisation spatiale raisonnée tout en conservant une parcelle de terrain aménagé harmonieusement.

Ces nouvelles dispositions permettront :

- de répondre à des demandes d'autorisation d'agrandissement en rez-de-chaussée notamment en rez-de-chaussée.
- de densifier le petit parcellaire,

Il convient d'amender l'article 11.2.4 du secteur UA, lié à l'autorisation des fenêtres de toit :

- 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. Cette règle n'est pas adaptée au type de bâti de notre commune, il conviendrait d'abroger cet article.

En effet, le bâti en secteur UA est formé pour beaucoup de longères, l'installation de fenêtres de toit à la verticale sur ces toitures présente plusieurs défis, à la fois techniques et financiers.

1. Contraintes techniques

- Inclinaison faible du toit : les longères ont souvent des toitures à faible pente, ce qui complique l'intégration de fenêtres de toit classiques.
- Modification de la charpente : l'installation de fenêtres verticales nécessite la création d'une lucarne, ce qui impose de découper et renforcer la charpente existante. Cela peut fragiliser la structure si mal réalisée.
- Etanchéité et isolation : une ouverture verticale augmente le risque d'infiltrations d'eau si elle est mal conçue. Il faut prévoir une étanchéité renforcée et une isolation performante.

2. Coût élevé des travaux

- Modification lourde : une transformation de la toiture entraîne des coûts de main d'œuvre et matériaux plus élevés qu'une simple fenêtre de toit
- Renfort charpente : il peut être nécessaire de renforcer la charpente pour compenser la perte de matériaux porteurs.

C'est sur la base de cet argumentaire et des demandes d'autorisations formulées que la Commune de Bouafles souhaite abroger cet article du PLU.

IV. Modifications du règlement

En date du 19 janvier 2024, la Commune de Bouafles a été saisi par Madame CAILLOT venant au droit de Madame DIGARD pour nous informer qu'une erreur apparaissait sur le plan graphique du plan local d'urbanisme du secteur AUL en nous signalant qu'une partie de la parcelle ZD32 dont elle est propriétaire se trouvait dans les documents graphiques en sa possession en secteur UB et non en secteur AUL ce qui lui fait perdre des droits à construire.

La Commune de Bouafles a répondu en date du 26 juillet 2024 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.

Après analyse il s'avère que la parcelle ZD33 contiguë à cette dernière se trouve dans la même situation juridique et qu'il convient de régulariser aussi cette parcelle.

Cette modification simplifiée a été approuvée par le Conseil Municipal en date du 5 avril 2019, le tracé de la zone UB a été modifié par inadvertance. L'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme permet à la Commune de mettre en œuvre la procédure de modification simplifiée pour rectifier une erreur matérielle, telles que malfaçons rédactionnelles ou cartographiques, qui entraînent une contradiction évidente avec les intentions initiales des auteurs du PLU.

Le 18 mars 2025, la CEMEX nous informe par mail 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

Il est donc nécessaire de reprendre le plan de zonage des zones AUL, UB et N ainsi que les superficies correspondantes conformément au dossier de modification simplifiée **en date du 17 décembre 2019 et enregistré à la sous-préfecture des Andelys le 23 février 2010.**

En parallèle, puisque la Commune de Bouafles relance une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, elle va profiter de

poursuivre l'harmonisation des articles 6, 7 et 11 des secteurs UA, UB et AUb,

A cet effet, et après analyse, des différentes zones urbaines de la Commune et de son parcellaire parfois restreint, il est nécessaire d'amender :

- 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 des voies et emprises publiques, 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. Cette modification de règle faciliterait la construction sur un même terrain d'une dépendance et permettrait une organisation spatiale raisonnée tout en conservant une parcelle de terrain aménagé harmonieusement.

- 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. Cette règle n'est pas adaptée au type de bâti de notre commune, il conviendrait d'abroger cet article.

PLAN DE ZONAGE

RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES

PLU en cours			PLU modifié avec nouveau plan de zonage		
UA	19,2 Ha		UA	19,2 Ha	
UB	27,1 Ha		UB	28,1 Ha	
UL	6,7 Ha		UL	6,7 Ha	
UZ	3,9 Ha		UZ	3,9 Ha	
AUb	8,4 Ha		AUb	8,4 Ha	
AUI	14,8 Ha		AUI	10,9 Ha	
AUIe			AUIe	3,5 Ha	
AUZ	6,1Ha	86,2 Ha	AUZ	6,1Ha	86,8 Ha
A	55,6 Ha	55,6 Ha	A	55,6 Ha	55,6 Ha
N	861,8 Ha	1119,2 Ha	N	861,2 Ha	1118,6 Ha
Ne	257,4 Ha		Ne	257,4 Ha	
TOTAL	1261 Ha		TOTAL	1261 Ha	

ZONE UA 6 – ARTICLE UA6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PLU actuel	Nouvelle version
Les constructions d'habitations individuelles nouvelles doivent être édifiées à proximité des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, la distance entre l'extrémité du point le plus rapproché à la limite de l'emprise publique sera soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres de l'emprise publique de la voie (confère annexe 2.0A2).	Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit avec un recul minimum de 3 mètres de l'emprise publique de la voie.

ZONE UB6 – ARTICLE UB 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PLU actuel	Nouvelle version
6.1 - Les constructions d'habitations individuelles nouvelles doivent être édifiées à proximité des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, avec une distance maximale de 35 mètres de la limite de l'emprise de la voie publique au point le plus proche de la construction. Elles pourront être positionnées soit en limite de l'emprise publique, soit avec un recul minimum de 5 mètres depuis cette même emprise. (confère annexe 2.0A2). 6.2 - Le long de la déviation du CD 313, le recul des constructions sera de 15 m de l'assiette de la voie (confère annexe 2.0A2). 6.3 - Pour les constructions existantes la distance minimale en cas d'extensions est la distance minimale existante (confère annexe 2.0A2)	Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit avec un recul minimum de 3 mètres de l'emprise publique de la voie. Le long de la déviation du CD 313, le recul des constructions sera de 15 m de l'assiette de la voie (confère annexe 2.0A2).

ZONE AUb 6 – ARTICLE AUb 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PLU actuel	Nouvelle version
6.1 - Les constructions d'habitations individuelles nouvelles doivent être édifiées à proximité des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, avec une distance maximale de 35 mètres de la limite de l'emprise de la voie publique au point le plus proche de la construction. Elles pourront être positionnées soit en limite de l'emprise publique, soit avec un recul minimum de 5 mètres depuis cette même emprise. 6.2 Le long de la déviation du CD 313, le recul des constructions sera de 15 m de l'assiette de la voie (confère annexe 2.0A2). 6.3 Le long de la voie centrale de desserte, au niveau de la place de la mairie (confère schéma d'aménagement), les constructions seront en alignement avec l'aménagement de la place.	Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit avec un recul minimum de 3 mètres de l'emprise publique de la voie.

ZONE UA 7 – ARTICLE UA7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PLU actuel	Nouvelle version
Les constructions nouvelles pourront être implantées soit en limite séparative, soit en recul, avec un minimum de 1,20 mètres (confère annexe 2.0A2).	Les constructions nouvelles pourront être implantées soit en limite séparative, soit en recul, avec un minimum de 1,20 mètres (confère annexe 2.0A2). Dans le cas de 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 par rapport à une zone de construction d'habitation.

ZONE UB7 – ARTICLE UB 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PLU actuel	Nouvelle version
7.1 Toute construction nouvelle peut jouxter la limite séparative de parcelles (confère annexe 2.0A2). 7.2 Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction nouvelle au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$). 7.3 Pour les constructions existantes la distance minimale en cas d'extensions est la distance minimale existante (confère annexe 2.2A2).	Les constructions nouvelles pourront être implantées soit en limite séparative, soit en recul, avec un minimum de 1,20 mètres (confère annexe 2.0A2). Dans le cas de 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 par rapport à une zone de construction d'habitation.

ZONE Aub 7 – ARTICLE Aub7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PLU actuel	Nouvelle version
Toute construction nouvelle peut jouxter la limite séparative de parcelles (confère annexe 2.0A2). Dans le cas de 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 par rapport à une zone de construction d'habitation. Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction nouvelle au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$).	Les constructions nouvelles pourront être implantées soit en limite séparative, soit en recul, avec un minimum de 1,20 mètres (confère annexe 2.0A2). Dans le cas de 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 par rapport à une zone de construction d'habitation.

ZONE UA 11 – ARTICLE UA 11.2.4

ASPECT EXTERIEUR – TOITURES - CLOTURES

PLU actuel	Nouvelle version
11.2.4 - Les fenêtres de toit seront de proportion plus haute que large, selon un rapport $L/l \leq 1,52$ (longueur divisée par largeur supérieure ou égale à 1,52), la pose sera encastrée.	Article abrogé