


**PRÉFET
D'EURE-
ET-LOIR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**DDT d'Eure-et-Loir
SAUH/BPAT**

Affaire suivie par : Justine KIRCH

Tél. : 02 37 20 41 32

Courriel : ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr

Chartres, le 28 septembre 2021

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Champhol, reçu en préfecture le 21 septembre 2021.

L'objet de la modification est de lever des imprécisions réglementaires ainsi que de faciliter l'instruction des droits des sols.

Le dossier contient notamment des ajustements portant sur les articles UB7, UX6, 1AUX6 relatifs aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques.

La modification de l'article UB7 implique que dans la phrase « si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m », la distance de 3 mètres est ramenée à 2 mètres. Vous motivez votre démarche par l'optimisation de l'occupation des terrains. Cependant, cette modification implique une augmentation des possibilités de construction et le dossier ne présente aucun calcul permettant de mesurer le pourcentage d'augmentation de ces possibilités de construction. Or cette question est importante juridiquement car si cette augmentation dépasse 20 %, la procédure de modification simplifiée ne serait pas adaptée, et ce serait la procédure de modification dite de « droit commun » qui devrait s'appliquer (article L.153-41 du code de l'urbanisme). Afin de lever cette faille juridique potentielle, je vous invite donc à présenter le calcul en question, et, si nécessaire, de changer la procédure.

La modification des articles UX6 et 1AUX6 implique des évolutions similaires à celles de l'article UB7. Ces modifications sont donc soumises à la même remarque que ci-dessus, à savoir la présentation du calcul relatif à l'augmentation des possibilités de construction pour les zones UX et 1AUX, et, si nécessaire, le changement de procédure.

Le dossier contient par ailleurs des évolutions concernant l'aspect extérieur des constructions (façades et toitures). J'attire votre attention sur le choix du vocabulaire. En effet, le PLU peut réglementer l'aspect extérieur des constructions mais ne peut pas prescrire ou interdire certains matériaux. Afin de lever également cette faille juridique, je vous invite donc à ajouter dans votre rédaction les mots « aspect » ou « apparence » lorsque vous mentionnez des matériaux, notamment dans les passages suivants :

- « Usage du PVC » pour les façades des constructions existantes et neuves dans les articles UA11, UB11, UC11, 1AU11, UX11, 1AUX11.
- « les matériaux de couvertures autorisés [...] l'ardoise » pour les toitures des constructions neuves et existantes dans les articles UA11, UB11, UC11, 1AU11.

Monsieur le Maire de Champhol
Mairie
15 RUE DE LA MAIRIE,
28300 CHAMPHOL



– « les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou tuile mécanique petit moule ou d'aspect petit moule [...], le zinc ou l'ardoise » pour les toitures des constructions neuves et existantes dans les articles UC11, 1AU11.

J'ajouterai également que cette dernière modification, qui inclut l'ajout du mot « zinc » aux articles concernés, n'est pas mentionnée dans les « Motifs » du dossier. Or, en vue de la cohérence d'ensemble et surtout de la justification de votre dossier, il est nécessaire que chaque évolution proposée reçoive un motif ou une explication adaptée.

Le reste du dossier n'appelle pas de remarques spécifiques de ma part.

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement, Urbanisme et Habitat) se tient à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

**Le chef du Service de l'Aménagement,
de l'Urbanisme et de l'Habitat**



Jean MARTINO