



# Ville de CHAMPHOL

Nombre de conseillers : 27

Nombre de conseillers

en séance : 21

Nombre de pouvoirs : 05

Nombre de votants : 26

## Délibération n°2021-064 du Conseil Municipal du 29 septembre 2021

Le Conseil municipal s'est réuni en session ordinaire dans la Salle du Conseil municipal, le 29 septembre 2021 à 18 heures 00 sur la convocation Monsieur Etienne ROUAULT- Maire

### **Etaient présents :**

Monsieur Etienne ROUAULT, **Maire,**

Madame Florence GOUSSU, Monsieur Patrick BEAUGER, Monsieur Jacky STIVES, Madame Marina TUNEZ,

Monsieur Ludovic BOIREAU, **Adjoints,**

Monsieur Alexandre BENETEAU, Madame Mathilde FOURNY, Monsieur Daniel VIDY, Monsieur Rémy LOUVET,

Madame Laëtitia SOUVRE, **Conseillers Municipaux Délégués.**

Mesdames Victoria BERZHANOVSKAYA, Corinne FOSSET, Edwige VARILLON, Sylvie RIVAUD, Martine DEGRAIN,

Audrey DORMEAU, **Conseillères Municipales**

Messieurs Laurent SINAPAH, José CARDOSO, Patrick GOMPLE, Claude MOREAU, **Conseillers Municipaux.**

### **Excusés avec pouvoir :**

Madame Elodie TAILLANDIER donne pouvoir à Madame Mathilde FOURNY

Madame Lucile DE MAUPEQU D'ABLEIGES donne pouvoir à Monsieur Alexandre BENETEAU

Madame Nadia ROUSSEAU donne pouvoir à Monsieur Etienne ROUAULT

Madame Myriam LODI donne pouvoir à Madame Florence GOUSSU

Monsieur Patrice PITHON donne pouvoir à Monsieur Patrick BEAUGER

**Excusé :** Monsieur Christian GIGON

---

Secrétaire de séance : Madame Florence GOUSSU

---

Date de la convocation du présent Conseil municipal : jeudi 23 septembre 2021

---

## **D / AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE ET CADRE DE VIE**

**D2021-064 - Modalités de mise à disposition du public du dossier modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'urbanisme (PLU) de Champhol**

Il est porté à la connaissance du Conseil municipal la prescription de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme par arrêté municipal n°Au2021-174 du 15 septembre 2021.

Cette procédure allégée permet la modification du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation ou du programme d'orientations et d'actions, n'ayant pas pour effet :

- la majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- la diminution des possibilités de construire,
- la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Elle permet également la rectification d'erreurs matérielles.

En l'espèce, le programme immobilier situé rue de la Mare Hervé et porté par Pierres & Territoires connaît une problématique dans la mise en œuvre des implantations des futures habitations à proximité de la limite de fonds des lots 3 à 9.

Par ailleurs, la pratique quotidienne de l'instruction des dossiers d'urbanisme en Mairie a permis de soulever des points bloquants d'ordre réglementaire pouvant conduire à la réduction de projets d'extensions dans certaines zones mais également à la nuisance architecturale dans certains secteurs.

Aussi, il est apparu nécessaire de procéder à des adaptations réglementaires afin de permettre aux acquéreurs des lots du programme susvisé, de construire leur projet d'habitation mais également de garantir une certaine qualité et une certaine facilité de traitement des façades et des toitures sur l'ensemble des zones urbaines.

Les adaptations réglementaires porteront donc sur les éléments suivants :

- Compléter dans le chapitre Dispositions générales du règlement pour les zones UB - UC – UD - UX – N – NE - NI, la spécificité du secteur affecté par le bruit (ligne ferroviaire Paris-Brest) indicé « br »,
- Permettre au travers l'article 7 de la zone UB relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, de réduire la marge de retrait qui pourra dorénavant être égale ou supérieure à 2 mètres,
- Revoir l'article 6 de la zone UX relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la marge de recul qui pourra être égale ou supérieure à 5 mètres,
- Revoir l'article 6 de la zone 1AUX relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et pour être en cohérence avec les dispositions de la zone UX, la marge de recul qui pourra être égale ou supérieure à 5 mètres,
- Préciser l'article 11 des zones UA, UB, UC, UX, 1AU et 1AUX relatif à l'aspect extérieur des constructions, des dispositions architecturales ayant trait au traitement des façades (descente d'eaux pluviales) et à la qualification des toitures.

Pour assurer la bonne information du public, bien que la procédure ne fasse l'objet d'aucune enquête publique, le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs qui le conduit et, le cas échéant, l'avis des personnes publiques associées (P.P.A.), doivent être mis à disposition, pendant une durée d'un mois, dans des conditions permettant au public de formuler des observations.

Cette mise à disposition s'effectue selon les modalités qu'il revient au Conseil Municipal de définir.

\*\*\*\*\*

Le Maire de Champhol.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L.153-36 et suivants et R.153-20 et suivants,

VU la délibération du Conseil Municipal de Champhol en date du 22 mai 2013 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal de Champhol en date du 13 mars 2014 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal de Champhol en date du 20 juillet 2019 approuvant la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté du Maire n°Au2021-174 en date du 15 septembre 2021 prescrivant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Champhol,

VU la notice de présentation de la modification simplifiée n°2 du PLU de Champhol, qui expose les évolutions apportées au PLU,

VU le dossier transmis aux personnes publiques associées (PPA) en date du 17 septembre 2021,

CONSIDERANT la nécessité de faire évoluer certaines dispositions du PLU de Champhol,

CONSIDERANT que conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée nécessite la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU pendant une durée de un mois en mairie de CHAMPHOL pour permettre aux personnes intéressées e formuler leurs observations,

**Sur proposition de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité :**

- **DÉCIDE** que le dossier de modification simplifiée n°2 (complété par les avis des PPA) sera mis à disposition du public pendant une durée d'un mois à l'accueil de la Mairie de CHAMPHOL, 15 rue de la Mairie 28300 CHAMPHOL, aux jours et horaires habituels d'ouverture.
- **DÉCIDE** que le dossier sera également consultable sur le site internet de la Ville de CHAMPHOL [www.ville-champhol.fr](http://www.ville-champhol.fr) rubrique « Cadre de vie » - onglet « P.L.U. ».
- **PRÉCISE** que le Public pourra porter ses observations sur un registre approprié mis à disposition ainsi que par courrier postal ou courriel à l'adresse [urbanisme.mairie.champhol@gmail.com](mailto:urbanisme.mairie.champhol@gmail.com) durant la même période.
- **PRÉCISE** que les jours et les dates de cette mise à disposition feront l'objet d'un arrêté municipal et d'avis dans un journal d'annonce légale publié dans le Département, huit jours avant le début de la mise à disposition du Public.
- **PRÉCISE** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153- 21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en Mairie de Champhol durant un mois.
- **PRÉCISE** que la présente délibération sera exécutoire dès lors qu'elle aura fait l'objet des mesures de publicité précitées et qu'elle aura été transmise à l'autorité administrative compétente de l'Etat, et ce conformément aux articles L.153-44 et L.1536-23 du Code de l'Urbanisme.

PRÉFECTURE  
D'EURE-ET-LOIR

11 OCT. 2021

BUREAU COURRIER  
ARRIVÉE



Maire

Etienne ROUAULT

**Mairie de CHAMPHOL**

19 OCT. 2021

*Vu*

N°