

# Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Champhol

## Notice explicative

**Vu pour rester annexé à mon  
arrêté du 15 septembre 2021.**



POUR LE MAIRE ABSENT,



**Le Premier Adjoint**

# **1. NOTE DE PRESENTATION**

## **1.1 Objet de la procédure de modification simplifiée du PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme communal de Champhol a été approuvé par délibération le 22 mai 2013 puis a connu une modification simplifiée n°1 approuvée le 13 mars 2014.

Afin de lever quelques imprécisions réglementaires et de faciliter l'instruction des droits des sols, la municipalité souhaite mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée.

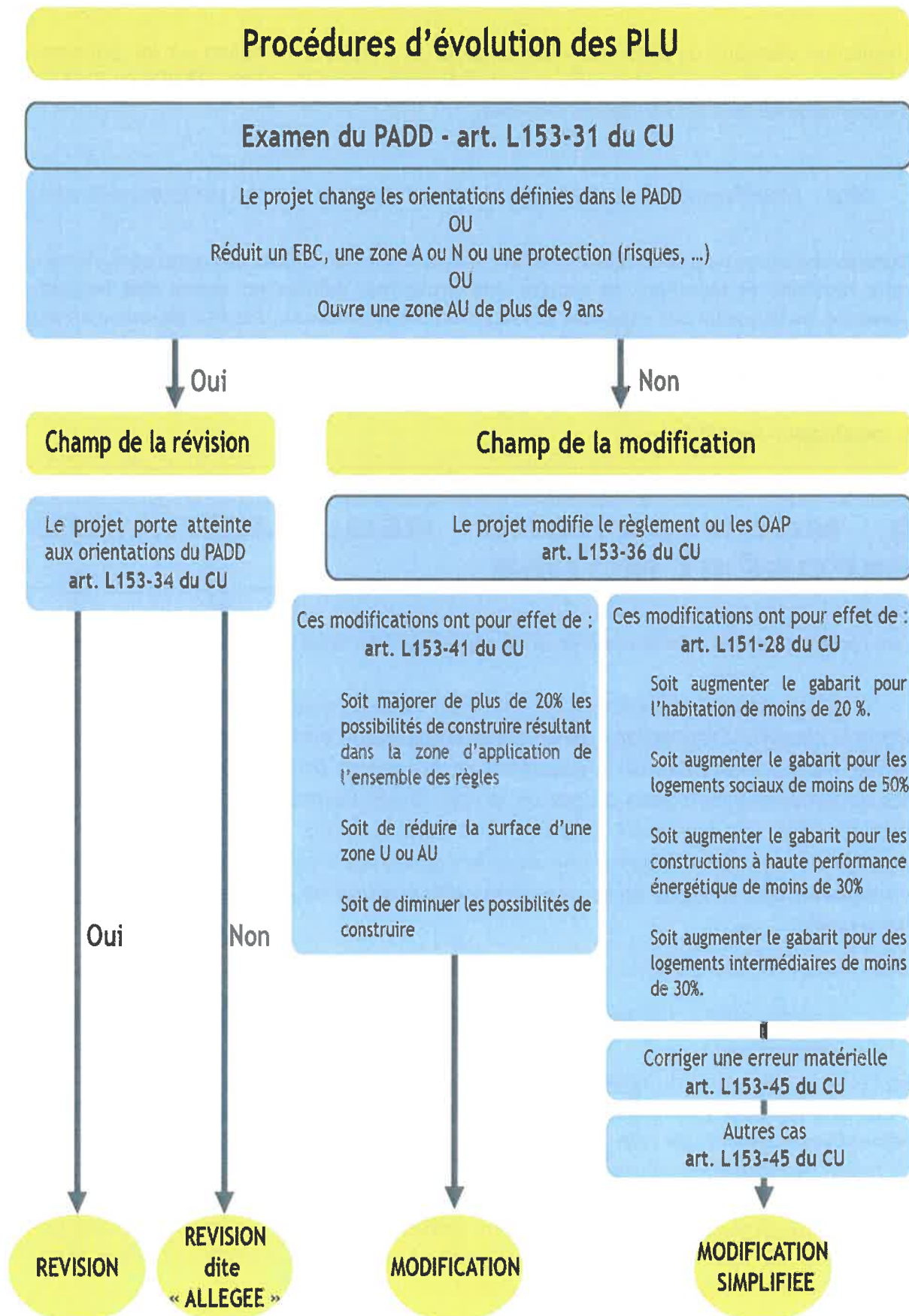
Le présent document a pour objet de rectifier le rédactionnel de certaines dispositions réglementaires écrites :

- 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.

## **1.2 Justification et déroulement de la procédure**

L'ajustement rédactionnel dont il est question conduit à une seule modification du règlement et relève ainsi de la procédure de modification simplifiée.

Le schéma ci-après, synthétise les différentes procédures de révision ou de modification des PLU, pouvant être prescrites, en fonction de la nature et des évolutions souhaitées par la commune.



### *1.2.1 Une évolution du PLU sans incidence sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :*

L'évolution attendue demeure de faible ampleur et n'a pas d'incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour.

### *1.2.2 Une évolution du PLU qui rentrent dans le champ de la modification :*

Cette évolution ne va pas conduire à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elle ne rentre donc pas dans le champ de la révision allégée.

La modification opérée n'allant pas réduire une zone U ou AU ni majorer ou réduire les possibilités constructives résultant de l'application des règles, elles rentrent dans le champ de la modification simplifiée.

## **2. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES : EXPOSÉ ET MOTIFS**

Les rédactions des articles suivants du règlement se voient reprises et complétées.

#### **- Dispositions générales - Zone de bruit suivant l'axe de la voie ferrée Paris-Brest :**

*Dans le chapitre Dispositions générales du règlement, pour les zones UB, UC, UD, UX, N, Ne, NI, sera fait mention la spécificité de la zone de bruit indiquée « br » repérée sur les documents graphiques autour de la voie ferrée Paris-Brest et considérée comme infrastructure de transport terrestre. Les constructions nouvelles situées dans ce secteur doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.*

#### **- Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

En l'état, la rédaction du règlement se présente ainsi :

*« Les constructions principales peuvent être édifiées en contiguïté d'une au plus des limites séparatives touchant une voie. Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m. »*

Dans le cadre de la modification simplifiée, la rédaction suivante est proposée :

*« Les constructions principales peuvent être édifiées en contiguïté d'une au plus des limites séparatives touchant une voie. Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m. »*

**Motifs :** Afin de faciliter l'occupation des terrains de cette zone urbaine « résidentielle » (zone UB), la municipalité souhaite réduire la marge de retrait réglementaire des constructions par rapport aux limites séparatives. Cette disposition permet d'assouplir les règles d'occupation des terrains le plus souvent déjà lotis sans remettre en cause le caractère urbain et la densité des quartiers concernés.

La facilitation de l'occupation des terrains par la réduction de la marge de retrait de 3m à 2m permet en fait aux particuliers d'avoir un peu plus de liberté pour l'implantation des constructions sur leur terrain mais n'entraîne aucune augmentation des droits à construire en termes d'emprise au sol ou de surface de plancher.

En effet, dans un règlement d'urbanisme, la construction se voit régie par la conjonction de plusieurs règles. Le seul « assouplissement » de l'article 7 ne suffit pas en tant que tel à engendrer une augmentation des droits à construire. L'article 9 concernant l'emprise au sol des constructions reste l'élément prépondérant pour l'occupation des terrains, de surcroît lorsqu'il est associé à une règle de hauteur stricte comme c'est le cas sur la zone UB du PLU.

En conclusion, considérant que ni l'emprise au sol, ni la hauteur des constructions n'est sujette à modification dans le cadre de la procédure engagée, il ne peut être considéré une augmentation des droits à construire.

#### - **Article UX6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En l'état, la rédaction du règlement se présente ainsi :

*« Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer ; le recul étant alors égal ou supérieur à 10 m sur l'ensemble des voies »*

Dans le cadre de la modification simplifiée, la rédaction suivante est proposée :

*« Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer ; le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m sur l'ensemble des voies »*

**Motifs :** Considérant l'occupation des terrains de cette zone urbaine « à vocation d'activités » parfois peu optimale, la municipalité propose de réduire le recul des constructions prescrit par rapport aux voies publiques.

Comme exposé pour l'article précédent, cette facilitation de l'occupation des terrains par la réduction de la marge de retrait de 10m à 5m permettra aux entreprises une implantation plus proche de la voie publique et favorisera plus facilement leurs projets de renouvellement et d'extension sur place.

Cette modification du retrait n'entraîne aucune augmentation des droits à construire en termes d'emprise au sol ou de surface de plancher.

En effet, dans un règlement d'urbanisme, la construction se voit régie par la conjonction de plusieurs règles. Le seul « assouplissement » de l'article 6 ne suffit pas en tant que tel à engendrer une augmentation des droits à construire. L'article 9 concernant l'emprise au sol des constructions reste l'élément prépondérant pour l'occupation des terrains, de surcroît lorsqu'il est associé à une règle de hauteur stricte comme c'est le cas sur la zone UX du PLU.

En conclusion, considérant que ni l'emprise au sol, ni la hauteur des constructions n'est sujette à modification dans le cadre de la procédure engagée, il ne peut être considéré une augmentation des droits à construire.

- **Article 1AUX6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En l'état, la rédaction du règlement se présente ainsi :

« Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer ; le recul étant alors égal ou supérieur à 10 m sur l'ensemble des voies » ....

Dans le cadre de la modification simplifiée, la rédaction suivante est proposée :

« Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer ; le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m sur l'ensemble des voies » ...

**Motifs :** Même problématique que dans la zone UX, l'occupation des terrains de cette zone en devenir « à vocation d'activités » doit être réfléchi de façon optimale ; en ce sens, la municipalité propose de réduire le recul des constructions prescrit par rapport aux voies publiques. Cette disposition favorisera l'occupation des terrains et permettra aux activités en place de développer plus facilement leurs projets d'occupation.

Cette modification du retrait n'entraîne également aucune augmentation des droits à construire en termes d'emprise au sol ou de surface de plancher.

En effet, dans le règlement d'urbanisme, la construction se voit régie par la conjonction de plusieurs règles. Le seul « assouplissement » de l'article 6 ne suffit pas en tant que tel à engendrer une augmentation des droits à construire. L'article 9 concernant l'emprise au sol des constructions reste l'élément prépondérant pour l'occupation des terrains, de surcroît lorsqu'il est associé à une règle de hauteur stricte comme c'est le cas sur la zone 1AUX du PLU.

En conclusion, considérant que ni l'emprise au sol, ni la hauteur des constructions n'est sujette à modification dans le cadre de la procédure engagée, il ne peut être considéré une augmentation des droits à construire.

- **Article UA11 : Aspect extérieur :**  
**1 - Constructions existantes**

**Façades**

En l'état, la rédaction du règlement se présente ainsi :

« La création de nouveaux percements sur une construction existante doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés.

Pour les ravalements, enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons (silex par exemple) peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques épais, etc. sont proscrits. »

Dans le cadre de la modification simplifiée, la rédaction précédente sera ainsi complétée :

*« L'usage de matériau d'aspect PVC sur les façades est interdit pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales. ».*

**Motifs :** Afin de garantir une certaine qualité de traitement des façades sur l'ensemble des zones urbaines, il est interdit l'utilisation des dispositifs d'évacuation pluviale en matériau d'aspect PVC.

### **Toitures**

En l'état, la rédaction du règlement se présente ainsi :

*« La toiture de la construction principale doit comporter et/ou conserver deux versants de pente égale ou supérieure à 40°; les matériaux de couverture autorisés sont la petite tuile plate sans relief de couleur brun rouge (rives et faitages scellés, environ 65 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou l'ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite). »*

Dans le cadre de la modification simplifiée, la rédaction suivante est proposée :

*« La toiture de la construction principale doit comporter et/ou conserver deux versants de pente égale ou supérieure à 40°; les matériaux de couverture autorisés sont d'aspect petite tuile plate sans relief de couleur brun rouge (environ 65 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou d'aspect ardoise (dimensions maximales de 20x30 cm, pose droite) ».*

**Motifs :** Afin de faciliter le traitement des toitures sur l'ensemble des zones urbaines, il est supprimé l'obligation de réaliser des rives de toit et des faitages scellés.

## **2 - Constructions neuves**

### **Façades**

En l'état, la rédaction du règlement se présente ainsi :

*« Pour les façades des constructions principales, de leurs extensions et leurs annexes, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.*

*Les couleurs violentes et saturées ainsi que le blanc en principal sur les parois extérieures sont interdites. »*

Dans le cadre de la modification simplifiée, la rédaction précédente sera ainsi complétée :

*« L'usage de matériau d'aspect PVC sur les façades est interdit pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales. ».*

**Motifs :** Afin de garantir une certaine qualité de traitement des façades sur l'ensemble des zones urbaines, il est interdit l'utilisation des dispositifs d'évacuation pluviale en matériau d'aspect PVC.

### **Toitures**

En l'état, la rédaction du règlement se présente ainsi :

*« Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 40°.*

*Les toitures des extensions et des annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.*

*Les constructions et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> doivent être couvertes en tuile plate sans relief de couleur brun rouge (rives et faitages scellés, environ 22 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou en ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite). »*

Dans le cadre de la modification simplifiée, la rédaction suivante est proposée :

*« Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 40°.*

*Les toitures des extensions et des annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.*

*Les constructions et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> : les matériaux de couverture autorisés sont d'aspect tuile plate sans relief de couleur brun rouge (environ 22 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou d'aspect ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite). »*

**Motifs :** Afin de faciliter le traitement des toitures sur l'ensemble des zones urbaines, il est supprimé l'obligation de réaliser des rives de toit et des faitages scellés.

## - Article UB11 : Aspect extérieur :

### 1 - Constructions existantes

#### Façades

En l'état, la rédaction du règlement se présente ainsi :

*« La création de nouveaux percements dans un bâtiment existant doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés.*

*Pour les ravalements, enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons (silex par exemple) peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques épais, etc. sont proscrits. »*

Dans le cadre de la modification simplifiée, la rédaction précédente sera ainsi complétée :

*« L'usage de matériau d'aspect PVC sur les façades est interdit pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales. ».*

**Motifs :** Afin de garantir une certaine qualité de traitement des façades sur l'ensemble des zones urbaines, il est interdit l'utilisation des dispositifs d'évacuation pluviale en matériau d'aspect PVC.

#### Toitures

En l'état, la rédaction du règlement se présente ainsi :

*« La toiture de la construction principale doit comporter et/ou conserver deux versants de pente égale ou supérieure à 40 ; les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate de couleur brun rouge (rives et faitages scellés, environ 22 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou l'ardoise (20 x 30 cm environ, pose droite). »*



Dans le cadre de la modification simplifiée, la rédaction suivante est proposée :

*« La toiture de la construction principale doit comporter et/ou conserver deux versants de pente égale ou supérieure à 40°; les matériaux de couverture autorisés sont d'aspect petite tuile plate sans relief de couleur brun rouge (environ 65 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou d'aspect ardoise (dimensions maximales de 20x30 cm, pose droite) ».*

**Motifs :** Afin de faciliter le traitement des toitures sur l'ensemble des zones urbaines, il est supprimé l'obligation de réaliser des rives de toit et des faitages scellés

## **2 - Constructions neuves**

### **Façades**

En l'état, la rédaction du règlement se présente ainsi :

*« Pour les façades des constructions principales, leurs extensions et leurs annexes, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.*

*Les couleurs violentes ainsi que le blanc en principal sur les parois extérieures sont prohibés. »*

Dans le cadre de la modification simplifiée, la rédaction précédente sera ainsi complétée :

*« L'usage de matériau d'aspect PVC sur les façades est interdit pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales. ».*

**Motifs :** Afin de garantir une certaine qualité de traitement des façades sur l'ensemble des zones urbaines, il est interdit l'utilisation des dispositifs d'évacuation pluviale en matériau d'aspect PVC.

### **Toitures**

En l'état, la rédaction du règlement se présente ainsi :

*« Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 40°*

*Les extensions et les annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.*

*Les constructions et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> doivent être couvertes en tuile plate sans relief de couleur brun rouge (rives et faitages scellés, environ 22 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou en ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite). »*

Dans le cadre de la modification simplifiée, la rédaction suivante est proposée :

*« Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 40°*

*Les extensions et les annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.*

*Les constructions et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> : les matériaux de couverture autorisés sont d'aspect tuile plate sans relief de couleur brun rouge (environ 22 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou d'aspect ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite). »*

**Motifs :** Afin de faciliter le traitement des toitures sur l'ensemble des zones urbaines, il est supprimé l'obligation de réaliser des rives de toit et des faitages scellés.

#### - Article UC11 : aspect extérieur

##### Façades

En l'état, la rédaction du règlement se présente ainsi :

*« Pour les façades des constructions principales, leurs extensions et leurs annexes, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.*

*Les couleurs violentes ainsi que le blanc en principal sur les parois extérieures sont prohibés. »*

Dans le cadre de la modification simplifiée, la rédaction précédente sera ainsi complétée :

*« L'usage de matériau d'aspect PVC sur les façades est interdit pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales. ».*

**Motifs :** Afin de garantir une certaine qualité de traitement des façades sur l'ensemble des zones urbaines, il est interdit l'utilisation des dispositifs d'évacuation pluviale en matériau d'aspect PVC.

##### Toitures

En l'état, la rédaction du règlement se présente ainsi :

*« Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 40°. Les toitures partiellement en terrasse sont autorisées sous réserve de présenter une superficie maximale de 15 % de l'emprise au sol de la construction. Les extensions et les annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.*

*Pour les constructions et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> : Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou tuile mécanique petit moule ou d'aspect petit moule de teinte brun rouge ou noire, vieillie, brunie ou flammée (rives et faitages scellés, environ 20 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou l'ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite). »*

Dans le cadre de la modification simplifiée, la rédaction suivante est proposée :

*« Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 40°. Les toitures partiellement en terrasse sont autorisées sous réserve de présenter une superficie maximale de 30% de l'emprise au sol de la construction. Les extensions et les annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.*

*Pour les constructions et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> : les matériaux de couverture autorisés sont d'aspect tuile plate ou tuile mécanique petit moule de teinte brun rouge (environ 22 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou d'aspect ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite). »*

**Motifs :** Afin de faciliter le traitement des toitures sur l'ensemble des zones urbaines, il est supprimé l'obligation de réaliser des rives de toit et des faitages scellés.

## - Article 1AU11 : aspect extérieur

### Façades

En l'état, la rédaction du règlement se présente ainsi :

*« Pour les façades des constructions principales, leurs extensions et leurs annexes, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.*

*Les couleurs violentes ainsi que le blanc en principal sur les parois extérieures sont prohibés. »*

Dans le cadre de la modification simplifiée, la rédaction précédente sera ainsi complétée :

*« L'usage de matériau d'aspect PVC sur les façades est interdit pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales. ».*

**Motifs :** Afin de garantir une certaine qualité de traitement des façades sur l'ensemble des zones urbaines, il est interdit l'utilisation des dispositifs d'évacuation pluviale en matériau d'aspect PVC.

### Toitures

En l'état, la rédaction du règlement se présente ainsi :

*« Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 40°. Les toitures partiellement en terrasse sont autorisées sous réserve de présenter une superficie maximale de 15 % de l'emprise au sol de la construction.*

*Les extensions et les annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.*

*Pour les constructions et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> : Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou tuile mécanique petit moule ou d'aspect petit moule de teinte brun rouge ou noire, vieillie, brunie ou flammée (rives et faitages scellés, environ 20 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou l'ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite). »*

Dans le cadre de la modification simplifiée, la rédaction suivante est proposée :

*« Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 40°. Les toitures partiellement en terrasse sont autorisées sous réserve de présenter une superficie maximale de 30% de l'emprise au sol de la construction.*

*Les extensions et les annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.*

*Pour les constructions et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> : les matériaux de couverture autorisés sont d'aspect tuile plate ou tuile mécanique petit moule de teinte brun rouge (environ 22 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou d'aspect ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite). »*

**Motifs :** Afin de faciliter le traitement des toitures sur l'ensemble des zones urbaines, il est supprimé l'obligation de réaliser des rives de toit et des faitages scellés

## - Article UX11 : aspect extérieur

### Façades

En l'état, la rédaction du règlement se présente ainsi :

*« Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.*

*Les façades des extensions de constructions existantes présenteront les mêmes caractéristiques que le bâtiment principal.*

*La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.*

*La couleur blanche et les teintes vives sont interdits pour tous les types de revêtement extérieur. »*

Dans le cadre de la modification simplifiée, la rédaction précédente sera ainsi complétée :

*« L'usage de matériau d'aspect PVC sur les façades est interdit pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales. ».*

**Motifs :** Afin de garantir une certaine qualité de traitement des façades sur l'ensemble des zones urbaines, il est interdit l'utilisation des dispositifs d'évacuation pluviale en matériau d'aspect PVC.

#### - **Article 1AUX11 : aspect extérieur**

##### **Façades**

En l'état, la rédaction du règlement se présente ainsi :

*« Les façades des extensions de constructions existantes présenteront les mêmes caractéristiques que le bâtiment principal.*

*La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.*

*La couleur blanche et les teintes vives sont interdites pour tout type de revêtement extérieur. »*

Dans le cadre de la modification simplifiée, la rédaction précédente sera ainsi complétée :

*« L'usage de matériau d'aspect PVC sur les façades est interdit pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales. ».*

**Motifs :** Afin de garantir une certaine qualité de traitement des façades sur l'ensemble des zones urbaines, il est interdit l'utilisation des dispositifs d'évacuation pluviale en matériau d'aspect PVC.

### **3. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX AUTRES PIÈCES DU PLU**

Aucune autre pièce du dossier du PLU n'est sujette à modification.

## **4. ANNEXES**

- Arrêté Municipal n°Au2021-174 en date du 15 septembre 2021 prescrivant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme.



## ARRÊTÉ PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE CHAMPHOL

### Arrêté Au2021-174

Le Maire de Champhol.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L153-36 et suivants et R153-20 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 ;

**CONSIDÉRANT** qu'il apparaît nécessaire de procéder à une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme pour les adaptations réglementaires suivantes :

- 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.

**CONSIDÉRANT** qu'en application de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ;

02 37 21 61 65  
mairie.champhol@wanadoo.fr

15, rue de la Mairie  
28300 Champhol

[www.ville-champhol.fr](http://www.ville-champhol.fr)

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

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

**CONSIDERANT** qu'en vertu de l'article L153-45, les modifications projetées n'ont pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

**CONSIDERANT** que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée du PLU avec mise à disposition du projet ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (visées aux articles L 132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme) avant sa mise à disposition du public ;

**CONSIDERANT** que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant les avis émis par les personnes associées seront mis à disposition du public pendant un mois afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront, alors, enregistrées et conservées ;

**CONSIDERANT** que les modalités de la mise à disposition seront précisées par le Conseil municipal de Champhol et seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;

**CONSIDERANT** qu'à l'issue de la mise à disposition, il en sera présenté le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibèrera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

#### **ARRÊTE**

**Article 1 :** Une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Champhol est engagée en application des dispositions des articles L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Article 2 :** Le projet de modification simplifiée portera sur des adaptations et des précisions apportées au règlement du PLU.

**Article 3 :** Le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Champhol sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant la mise à disposition au public.

**Article 4 :** Le projet de modification simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités qui seront arrêtées par délibération du conseil municipal conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

**Article 5 :** A l'issue de la mise à disposition du public, le maire ou son représentant, présentera le bilan au conseil municipal qui délibèrera et adoptera le projet éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée ;

**Article 6 :** Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie de Champhol durant un délai d'un mois - mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

**Article 7 :** Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Mme. le Préfet d'Eure-et-Loir
- M. le Directeur de la Direction Départementale des Territoires
- M. le Président de Chartres Métropole

**Le Maire de CHAMPHOL,**

**Etienne ROUAULT.**

