

Châlons-en-Champagne, le

**12 DEC. 2023**

Affaire suivie par : Christopher LEBLOND  
Tél. : 03 26 70 81 71  
Courriel : [ddt-urba-planification@marne.gouv.fr](mailto:ddt-urba-planification@marne.gouv.fr)

Réf. :

**La cheffe du Service Urbanisme et Planifications**

à

**Monsieur le maire  
de la Commune de Champillon**  
7 rue Pasteur  
51 160 CHAMPILLON

**Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU de CHAMPILLON  
Avis de l'État**

Par arrêté du 12 juillet 2023, la Commune de Champillon a prescrit la procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Champillon. Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, la commune de Champillon a notifié le dossier le 27 octobre 2023 aux personnes publiques associées (dossier reçu à la direction départementale des territoires le 03 novembre 2023).

Les objectifs de la modification simplifiée consistent à :

- Étendre le secteur UAAt en y incorporant le secteur UA où est situé « la villa » Chemin de Beauvoir ;
- Réviser la liste des porches classés en éléments remarquables ;
- Modifier le règlement littéral en assouplissant les contraintes d'affouillement et d'exhaussement ;
- Modifier le règlement pour faciliter l'installation et l'utilisation des énergies renouvelables ;
- Ajouter des annexes réglementaires concernant les obligations de déclaration préalable des travaux pour les clôtures et le ravalement de façade ainsi que l'institution du permis de démolir ;
- Modifier divers articles du règlement littéral et des annexes au règlement.

L'analyse du dossier appelle les observations suivantes :

### **1) Règlement écrit :**

Les différentes zones réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain (PPRNGT) auxquelles les différentes zones du PLU sont soumises ont été ajoutées dans le règlement d'urbanisme du PLU dans Section I – Rappels aux pages 10, 18, 25, 33 et 39.

Il est à noter que la zone UA et le secteur UAAt sont également concernés par la zone B2 sur PPRNGT. Cette information n'est pas spécifiée dans le dossier du PLU modifié.

**Il convient de compléter le règlement écrit et l'additif au rapport de présentation, en indiquant que la zone UA et le secteur UAAt sont concernés également par la zone B2 du PPRNGT.**

L'annexe 5 au règlement (p.63) précise que « la commune a fait le choix d'imposer la déclaration préalable pour les clôtures **en dehors** des cas prévus à l'article R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière agricole ». Or, le choix d'imposer la déclaration préalable par délibération

du conseil municipal ne se fait pas en dehors de l'article R421-12 du code de l'urbanisme mais suivant cet article. **Il convient de rectifier cette erreur à la page 63 du règlement écrit et à la page 25 de l'additif au rapport de présentation.**

De plus, il est inscrit dans section I – Rappels du règlement pour les zones UA, UB, 1AU, Av et N que « *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable [...] à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole* », ce qui est en contradiction avec l'annexe 5 du règlement.

**Il convient de mettre en cohérence l'annexe 5 avec les rappels fait dans Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.**

Des modifications aux règles sur les clôtures ont été apportées au règlement écrit. Cependant, l'additif au rapport de présentation (p.23) ne présente que la règle s'appliquant aux clôtures en limites du domaine public.

**Il convient de compléter l'additif au rapport de présentation en y inscrivant la règle propre aux clôtures en limites séparatives.**

Concernant l'article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques du règlement écrit, la règle « *Dans toute la zone, les auvents et avancées de toitures peuvent être compris dans la bande de 0 à 3 m de l'alignement* » n'a pas été retranscrite fidèlement. En effet, le 3 n'apparaît plus à la page 12 du règlement littéral du document modifié.

**Il convient de retranscrire la règle identiquement à celle inscrite dans le PLU en vigueur.**

## **2) Règlement graphique :**

Sur le plan de zonage, les porches à protéger n°10, 25, 26 et 32 sont inscrits deux fois sur le plan, alors que les n°23 et 29 sont eux absents. **Pour en faciliter la lecture, il convient de rectifier le plan de zonage.**

Par ailleurs, un problème d'affichage est survenu concernant les limites des zones (trait bleu). En effet, ces dernières sont décalées par rapport aux limites communales et au fond de carte cadastrale et ne correspondent plus aux limites de zones du PLU en vigueur. Ce décalage entraîne, en plusieurs point du zonage, un découpage de plusieurs bâtiments par les limites de zones. Les bâtiments se retrouvent partagés entre deux zones.

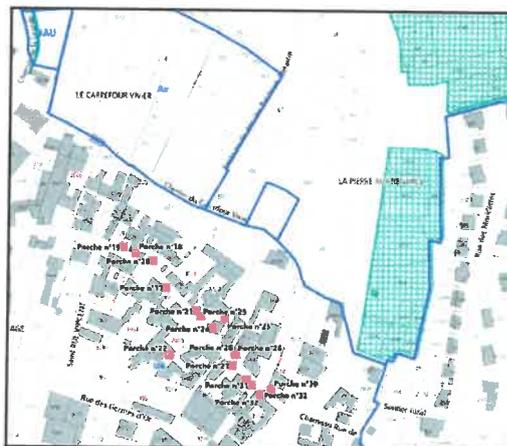
**Il convient de réajuster les traits de délimitation des zones du PLU sur le plan de zonage.**

Toujours sur le plan de zonage, le nom d'une zone 1AU n'est plus spécifiée (cf extrait du plan de zonage).

**Cette indication doit apparaître sur le plan de zonage, il convient donc de la rajouter.**



*Extrait du plan de zonage en vigueur*



*Extrait du plan de zonage de la modification simplifiée n°2*

De plus, deux inscriptions du nom de la zone Av se retrouvent en zone N et à la limite des zones UB et N (cf extrait du plan de zonage). La zone Av n'étant pas située dans ces secteurs, il **convient de supprimer ces deux indications de la zone Av.**



Enfin, je vous informe que l'Ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements prévoit qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les PLU doivent désormais être publiés en ligne sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'Urbanisme) afin d'acquies le caractère exécutoire.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour vous apporter toute précision supplémentaire qui vous serait utile.

La Cheffe du Service Urbanisme et Planifications,



Corinne HELFER