



Épernay, le 11 octobre 2021

La sous-préfète d'Épernay

à

Monsieur le Maire de Champillon

Affaire suivie par : Sébastien Briche
Tél. : 03 26 05 66 83
Pôle Opérationnel
Courriel : ddt-su-pl-operationnel@marne.gouv.fr

Réf. : délibération municipale du 14 avril 2021

LRAR : *1A 183 956 46 451*

Objet : Modification n°1 du PLU de Champillon

Par délibération municipale citée en référence, votre commune a prescrit la modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, la commune a notifié le dossier le 8 juillet 2021 aux personnes publiques associées (dossier reçu en sous-préfecture le 8 juillet).

Les changements portent sur le règlement permettant de :

1. réglementer les futures annexes, dépendances et extensions des bâtiments principaux d'habitation en zones Av et N, conformément à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, ainsi que de prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Naturels Glissement de Terrain (PPRNGT) ;
2. réglementer l'aspect des toitures dans toutes les zones ;
3. modifier le nuancier de couleurs figurant en annexe ;
4. prendre en compte les contraintes d'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes (ajout de l'exception pour les règles d'implantation, articles 6 et 7) ;
5. repérer les éléments patrimoniaux à préserver ;
6. prendre en compte les matériaux et couleurs des constructions existantes (ajout de l'exception pour les règles d'aspect extérieur, article 11) ;
7. ne plus imposer d'essences mélangées pour les haies vives des clôtures.

L'analyse du dossier soulève les observations suivantes.

Dans les articles 2 du règlement d'urbanisme des zones Av et N (p.42 et 50), le règlement autorise sous condition « *L'entretien, l'aménagement, les annexes, dépendances et extensions des constructions principales d'habitation existantes à partir de la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité viticole ou la qualité paysagère du site* ». Le règlement graphique, quant à lui, identifie les bâtiments d'habitation existants par une zone hachurée définie « *Habitat isolé en zone A et N* ».

Le règlement d'urbanisme est trop permissif, car il ne permet pas de limiter l'implantation des annexes, des dépendances et des extensions aux seules habitations existantes. En effet, cette possibilité de construire a été ajoutée pour l'ensemble des zones Av et N.

Aussi, pour être conforme à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme (CU), **les articles 2 doivent être complétés pour préciser la zone d'implantation**. Il est proposé la rédaction suivante : « *Au sein de la zone « habitat isolé en zone A et N » identifiée sur le règlement graphique, l'entretien, l'aménagement, les annexes, dépendances et extensions des constructions principales d'habitation existantes à partir de la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité viticole ou la qualité paysagère du site* ».

De même, au sein des articles 9, l'emprise au sol « *est limitée conformément au Plan de Prévention des Risques Naturels Glissement de Terrain* ». Cependant, un bâtiment d'habitation identifié sur le règlement graphique d'urbanisme est situé en zone non réglementée du règlement du PPRNGT. Par conséquent, l'emprise au sol de ce bâtiment n'est pas limitée.

Aussi, conformément à l'article L151-12-CU, **le règlement d'urbanisme doit préciser « les conditions (...) d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes ».**

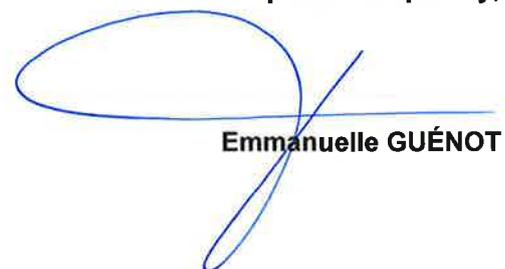
En référence à l'article L151-18 du code de l'urbanisme précisant que « *le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, renovées ou réhabilitées, [...]* », des prescriptions sur les matériaux à utiliser ou à interdire pour les constructions ne peuvent être transcrites dans le règlement d'urbanisme. Seul l'aspect des constructions doit être réglementé.

L'article 11 du règlement d'urbanisme de toutes les zones (« structure des façades » UA-p.15, « matériaux et couleurs » UB-p.25, 1AU-p.35, Av-p.45 et N-p.53) du PLU de Champillon ne peut donc pas interdire le « bardage de tôle ». Seul l'aspect et non le matériau doit être réglementé. **Le règlement d'urbanisme doit être ajusté en ce sens.**

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

*Présité pas à me joindre si nécessaire,
En cordialité,*

**Pour le préfet et par délégation,
La sous-préfète d'Épernay,**



Emmanuelle GUÉNOT