

Service Urbanisme  
Tél : 03.87.64.10.63  
Mail : urbanisme@cchcpp.fr

**Monsieur le Maire  
Mairie de Vigy  
57640 VIGY**

**Objet : Avis sur modification du PLU**

Monsieur le Maire,

En date du 21 décembre 2022, vous m'avez fait parvenir une version en cours de modification de votre PLU.

A réception, nous disposons de trois mois pour vous répondre selon l'article R153-4 du code de l'urbanisme.

Je me suis mis en relation avec le service urbanisme. Les observations ou réserves à suivre ont pour but de réduire tous risques de litiges ou contentieux pour votre commune. Il est rappelé qu'en cas de litiges ou de contentieux suite à une instruction, il en irait de votre responsabilité, le maire restant compétent dans le domaine de l'urbanisme notamment sur les signatures des actes de droit des sols et leur occupation.

A cet égard, votre projet appelle les remarques suivantes :

**DISPOSITIONS GENERALES**

- L'article R111-21 n'est plus en vigueur : remplacé par l'ART R.111-27.
- L'article R111-3-2 n'est plus en vigueur : remplacé par l'ART R111-4
- L'article R111-14-2 n'est plus en vigueur : remplacé par l'ART R111-26
- L'article L147-1 n'est plus en vigueur : remplacé par l'ART L112-3

**ZONE U**

- Art U3.II, Page 13 : concernant le demi-tour demandé, il pourrait être précisé pour information, les demandes nécessaires par exemple à la collecte des OM soit une aire de retournement de 18\*18m
- U4.II.2 : « En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales (EP), ou si ce dernier est insuffisant » : cela permettrait d'introduire une autre possibilité concernant la demande de mise en place d'un système de rétention ou d'infiltration des EP approprié à la parcelle.

- U6 : le terme « voie publique » pourrait être précisé (par exemple : automobile, piétonne, toutes voies publiques ...)
- U7, ordre continu et discontinu : 1. Il peut être précisé : constructions principales et extensions.  
4. Il peut être précisé : construction annexes isolées
- U10.1 continu : Sur la règle suivante : « *La hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la moins élevée sans être supérieure à 8 mètres à l'égout.* » : Vérifier la hauteur vis-à-vis d'une construction voisine ne sera pas possible à instruire. En effet, **il n'y a pas de pièces exigibles dans le Code de l'Urbanisme, suivant le dépôt d'un permis de construire qui permettent de demander ces informations.**
- U11, continu : les toitures seront parallèles à la rue. Il serait intéressant de préciser si cette règle s'applique à toute construction, y compris aux annexes, type véranda, abri de jardin ? L'instruction des dossiers montre que cette règle est parfois difficilement compatible avec ce type de projet. Il pourrait être envisagé de les exclure.
- U11. Inclinaison de la pente : Sur la règle suivante : « *L'inclinaison de la pente de la toiture sera comprise dans l'intervalle d'inclinaison des pentes des maisons voisines* ». Remarque identique que pour la hauteur. **Il n'y a pas de pièces exigibles avec ces données** (relative à une construction sur une parcelle tiers) à fournir dans un permis de construire. Ces données seront donc invérifiables.
- Toit terrasses autorisés : cette règle sera soumise à interprétation car il n'y a pas d'élément chiffré. « *Élément partiel* » « *faible emprise* »
- U11. Page 18 : Dans la rubrique « Les matériaux, l'aspect et la couleur » il est écrit deux fois « ordre continu »
- Page 18, Toiture, Ordre discontinu : sur la règle « *L'inclinaison de la pente de la toiture pour toutes les constructions (principales et annexes) sera comprise entre 15° et 35°* » En instruction cela signifierait que les annexes ou extensions, comme les vérandas, pergolas, auvent, appentis, abri, etc devront présenter cette inclinaison.
- Les toitures terrasses sont autorisées, donc les toits plats, toutefois beaucoup de projet présentent des pentes de l'ordre de 5°. **Quelle tolérance ou quel chiffre devra s'appliquer sur ce qui constitue un toit plat ?**
- U11, Ordre continu, Matériaux : si uniquement les tuiles terre cuite rouge ou ardoise naturelle sont autorisées, cela compliquerait bon nombre de projet de vérandas, pergolas, auvent ou abri de jardin. Ceux-ci ne seront pas autorisés s'ils prévoient du polycarbonate, verre ou autres matériaux récurrents pour ce type de projet.
- U11, Matériaux : Il est possible de réaliser des toits terrasses (sous condition d'être un élément partiel de la construction), or, dans l'état de rédaction du règlement, il serait demandé de les recouvrir en tuile terre cuite rouge ou en ardoise naturelle.
- Adaptation au sol : il convient de noter que cet article n'étant pas chiffré, il sera soumis à interprétation.
- U11.2 Clôtures : Il pourrait être envisagé de préciser que les dispositions s'appliquent également aux portails

## ZONE 1AU

- Remarque générale : Une attention particulière est à apporter à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, alinéa 3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »
- C'est-à-dire qu'en l'absence d'opposition du PLU à cet article, les règles 1AU6 et 1AU7 s'appliqueraient à l'enveloppe extérieure de l'unité foncière du lotissement et non au lot par lot.
- Aussi, je vous conseille de vous opposer à cet article, en le faisant figurer dans les dispositions générales ou à chaque article, notamment les articles 6, 7, 9, 12 et 13 du règlement de PLU, à l'aide de la rédaction suivante : « Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais au lot par lot »

- Page 26, Art 1AU4.2 Eaux pluviales : Il pourrait être judicieux d'ajouter le cas de figure où le **réseau EP en place serait insuffisant** (selon l'avis du service Assainissement de la CCHCPP) de gérer les EP à la parcelle par un dispositif approprié
- 1AU6 : Pour rappel, la circulation publique prise en compte avec cette formulation sera de tout type (automobile, cyclable, piétonne, ...)
- 1AU7.1 : La règle dite du H/2 fait ici référence au **faitage et non à l'égout** comme il est par exemple le cas dans le Règlement National d'Urbanisme. Prendre en compte le faitage au lieu de l'égout entraînerait un recul plus important à observer pour les constructions vis-à-vis des limites séparatives.
- 1AU10 Hauteur des constructions : La hauteur maximale des annexes n'est pas réglementée. Il peut être envisagé de limiter la hauteur à 4,00m hors tout comme énoncé dans le règlement de la zone U.
- 1AU11 : les toitures à pans auront le faitage sensiblement parallèle à la rue. Il serait intéressant de préciser si cette règle s'applique à toute construction, y compris aux annexes, type véranda, abri de jardin ? L'instruction des dossiers montre que cette règle est parfois difficilement compatible avec ce type de projet. Il pourrait être envisagé de les exclure.
- 1AU11 : le caractère d'une toiture à pan n'est pas clairement défini, ce qui peut prêter à confusion. Ce qui s'appliquera distinctement sur une toiture à un pan ou sur une toiture à 2 pans et plus. Une précision ajoutant que la règle s'applique sur les toitures à partir de 2 pans, permettrait de clarifier ce qui doit réglementer les projets vis-à-vis du parallélisme de la voie, sur l'inclinaison des pentes de toiture.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président de la CCHCPP

Roland CHLOUP



