

COMMUNE DE DIZY (51)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée

NOTE DE PRÉSENTATION

Modification du règlement d'urbanisme

Implantation de panneaux photovoltaïques.

Dans l'ensemble de la zone U du PLU actuellement en vigueur, le règlement d'urbanisme prévoit en son article 11 « Aspect extérieur » concernant les toitures (page 11 du règlement d'urbanisme) :

« Pour les constructions nouvelles utilisant des panneaux solaires ou photovoltaïques installés sur la toiture, la couleur de celle-ci doit être proche de la teinte des panneaux. Les panneaux doivent être intégrés à la toiture et non pas en superposition de celle-ci. »

Cette règle ne concerne donc que les constructions nouvelles.

Pour faciliter l'utilisation de ces panneaux, il est envisagé de supprimer l'obligation d'intégrer les panneaux dans la toiture. Cette modification permet également de réduire le coût de la construction.

La nouvelle rédaction serait alors :

« Pour les constructions nouvelles utilisant des panneaux solaires ou photovoltaïques installés sur la toiture, la couleur de celle-ci doit être proche de la teinte des panneaux. ».

De manière à uniformiser sur l'ensemble du territoire communal, pour les mêmes raisons et dans la même forme, cette modification est également proposée pour :

- la zone UE concernant les « Habitations, services, bureaux et hôtellerie-restauration » (page 20 du règlement d'urbanisme) ;
- la zone UF concernant les « Habitations, services, bureaux et hôtellerie-restauration » (page 30 du règlement d'urbanisme).

Les autres zones ou types de constructions ne sont pas concernés par cette règle d'intégration des panneaux photovoltaïques dans la toiture.

Nature des clôtures en zone U, hors secteurs Ua, Ui, Upi et Usi

Concernant les clôtures en zone U, hors des secteurs précités, la rédaction actuelle du règlement d'urbanisme est :

Article U11 (en page 12 du règlement d'urbanisme) :

L'aspect plaques de béton et/ou panneaux de bois est interdit.

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'une haie végétale composée d'espèces locales, armée d'un grillage extérieur sans mur bahut, la hauteur étant limitée à 2 mètres ;*
- soit d'un mur de clôture d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètre, enduit, et couronné par un chaperon de brique ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (notamment un grillage, une grille, un barreaudage vertical ou horizontal bois...). La hauteur totale maximale est de 2 mètres.*

Le mur de clôture doit être enduit sur ses deux faces.

La hauteur des clôtures établies en limite séparative est limitée à 2 mètres.

Lorsque la clôture est constituée d'un mur, celui-ci doit être enduit sur ses deux faces.

Modification proposée :

Dans la rédaction actuelle, les nombreux murs pleins, qui existent dans l'agglomération et servent de clôture sur rue, ont été oubliés.

La modification consiste à prendre en compte ces éléments de clôture sur rue, tout en gardant une hauteur maximale de deux mètres comme pour les autres types de clôture.

Cette modification n'est pas apportée dans le secteur Ua qui correspond à la partie la plus ancienne de l'agglomération, car les murs de clôture sur rue sont généralement de nature très différente, nature qu'il convient de conserver dans le vieux village.

Dans les secteurs U d'indice « i », la modification n'est également pas retenue, car ces murs pleins vont à l'encontre de la transparence hydraulique justifiée par l'aléa d'inondation défini par le futur Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi).

Nouvelle rédaction envisagée (en page 12 du règlement d'urbanisme) :

L'aspect plaques de béton et/ou panneaux de bois est interdit.

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'une haie végétale composée d'espèces locales, armée d'un grillage extérieur sans mur bahut, la hauteur étant limitée à 2 mètres ;*
- soit d'un mur de clôture d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètre, enduit, et couronné par un chaperon de brique ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (notamment un grillage, une grille, un barreaudage vertical ou horizontal bois...). La hauteur totale maximale est de 2 mètres ;*
- **soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.***

Le mur de clôture doit être enduit sur ses deux faces.

La hauteur des clôtures établies en limite séparative est limitée à 2 mètres.

Lorsque la clôture est constituée d'un mur, celui-ci doit être enduit sur ses deux faces.

Travaux sur des « Éléments du patrimoine à conserver »

Il s'avère que sur une propriété située Rue de Reims, un porche (élément du patrimoine répertorié par la lettre B) s'avère trop étroit pour les besoins d'utilisation de la propriété.

Les éléments du patrimoine à conserver font l'objet d'une protection particulière de manière à assurer leur pérennité, en raison de leur qualité architecturale, visuelle ou particulière par rapport aux autres constructions présentes sur le territoire communal. Cette protection empêche tous travaux qui viendraient altérer le caractère des constructions.

Dans le cas précis des porches, empêcher la modification de la construction peut engendrer une impossibilité de changer l'utilisation de la propriété à laquelle elle appartient.

Par exemple, des engins d'exploitation nécessaire à la culture du vignoble pourraient être empêchés de pénétrer sur la propriété, ou bien encore, l'aménagement en arrière de nouvelles constructions ne pourrait se faire en raison d'un accès insuffisamment large notamment pour l'accès des services de secours-incendie pour des immeubles situés en arrière.

Concernant ces éléments, la rédaction actuelle du règlement d'urbanisme est :

Article U2 (en page 6 du règlement d'urbanisme) :

« Les éléments du patrimoine historique et culturel identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

Les travaux exécutés sur ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme. »

Article U11 (en page 10 du règlement d'urbanisme) :

En cas de réhabilitation des éléments du patrimoine historique et culturel identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ces éléments devront être reconstruits à l'identique. Le déplacement ou la modification de parties d'un élément à conserver pourra être admis en cas de nécessité technique.

Modification proposée :

Tout en maintenant la protection des éléments du patrimoine à conserver, la modification permettrait d'entreprendre des travaux d'élargissement des porches d'entrée, tout en exigeant que le nouvel ouvrage conserve l'aspect initial en reproduisant les éléments architecturaux présents sur l'ouvrage avant travaux.

La rédaction de l'article U11 peut déjà permettre un agrandissement des porches, mais elle peut aussi être caution à interprétation dans son application.

Aussi il est proposé de compléter cette rédaction en spécifiant le cas particulier des porches.

Nouvelle rédaction envisagée (en page 10 du règlement d'urbanisme) :

Article U11 :

En cas de réhabilitation des éléments du patrimoine historique et culturel identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ces éléments devront être reconstruits à l'identique. Le déplacement ou la modification de parties d'un élément à conserver pourra être admis en cas de nécessité technique.

En ce qui concerne particulièrement les porches, ceux-ci pourront voir leurs dimensions agrandies pour permettre un accès répondant à l'usage qui est fait de la propriété, ou pour satisfaire à des obligations de desserte, notamment pour l'accès des engins de secours ou de service public. Cependant, à l'issue des travaux, le nouveau porche devra reproduire les caractéristiques architecturales de la construction initiale.

Les porches répertoriés « Éléments du patrimoine à conserver » sont au nombre de 10. Les porches répertoriés « Éléments du patrimoine à conserver » sont au nombre de 10. répartis majoritairement dans la partie la plus ancienne de l'agglomération (secteur Ua, un seul porche en secteur Us).

La liste des « Éléments de patrimoine à conserver » doit être modifiée par la suppression de la mention entraînant l'obligation de conserver les dimensions du porche.

Suppression d'emplacements réservés

Effet d'un emplacement réservé :

Le propriétaire de la parcelle sur laquelle se trouve un tel emplacement ne peut faire de construction sur l'emprise de l'emplacement réservé. Comme son nom l'indique, l'emplacement ne peut être utilisé que pour le but qui lui est défini et pour le compte de la personne publique chargée de réaliser les travaux, en l'occurrence la commune. Le propriétaire conserve son bien, mais ne peut en user à sa guise. En principe, il ne peut procéder à des travaux qui viendraient augmenter nettement le coût d'acquisition de l'emplacement.

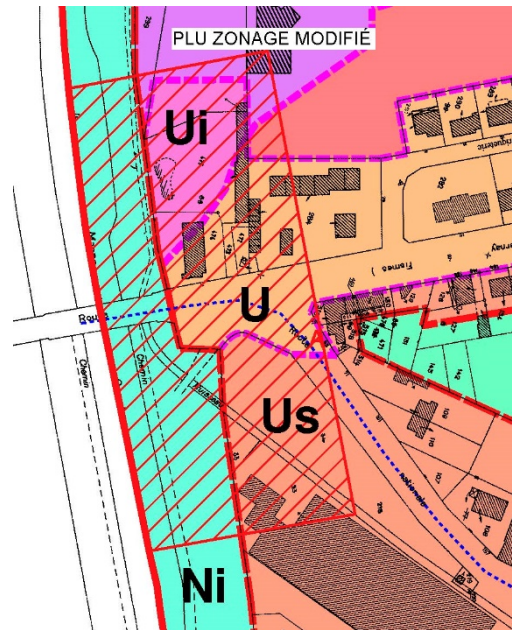
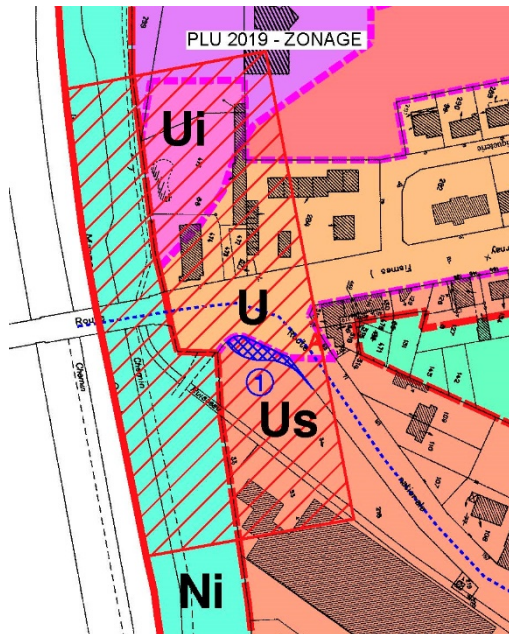
Par contre, il a la possibilité de mettre en demeure la commune d'acquérir l'emplacement. Dans ce cas, soit la commune achète le bien, soit elle renonce à l'acquérir en justifiant sa décision. En cas de renoncement, l'emplacement réservé tombe, le propriétaire recouvre alors tous ses droits quant à l'usage qu'il souhaite faire du bien et la commune, dans l'avenir, ne pourra plus recréer cet emplacement réservé dans les mêmes conditions.

Suppression de l'emplacement réservé n° 1

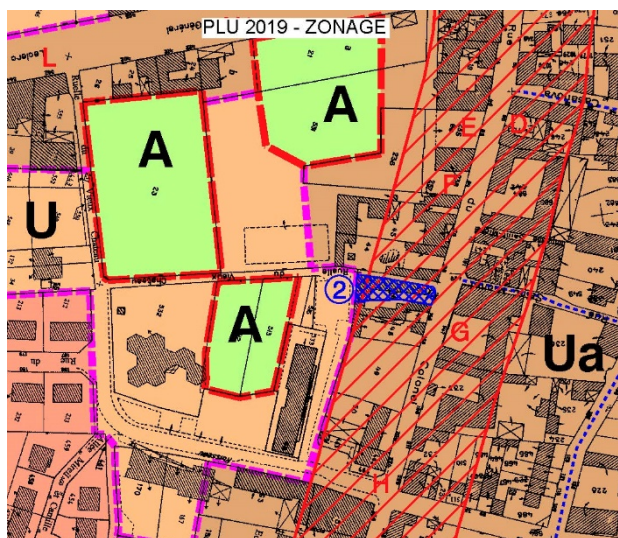
Au PLU actuellement en vigueur, l'emplacement réservé n° 1 est destiné à créer un carrefour giratoire afin d'améliorer la liaison entre la Rue de Reims et l'Avenue du Général Leclerc.

Les travaux de création du giratoire étant terminés et ceux de la réfection de la Rue de Reims sont sur le point de l'être, cet emplacement réservé n'est plus nécessaire.

Sur le schéma suivant du PLU actuel, l'emplacement réservé est matérialisé par une surface hachurée bleue avec son numéro d'ordre accolé.

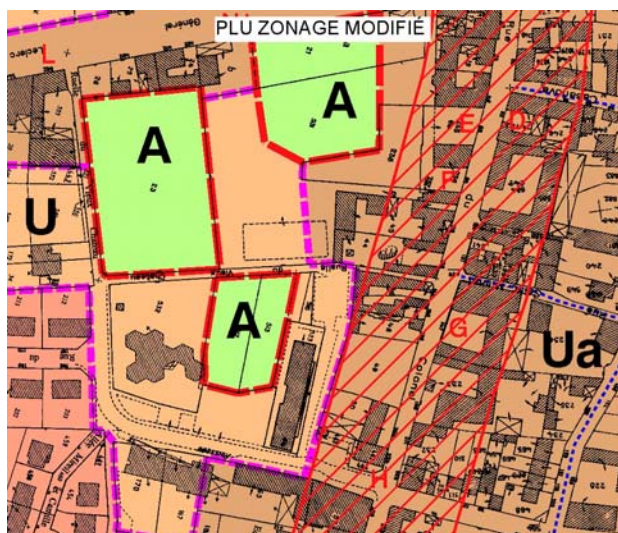


Suppression de l'emplacement réservé n° 2



Au PLU actuellement en vigueur, l'emplacement réservé n° 2 est destiné à créer un nouvel accès routier entre la « Rue du Colonel Fabien » et la « Ruelle du Vieux Château », derrière la Maison des Associations.

Sur le schéma ci-contre du PLU actuel, l'emplacement réservé est matérialisé par une surface hachurée bleue avec son numéro d'ordre accolé.



La modification consiste à supprimer purement et simplement cet emplacement réservé, justifiant cet abandon par l'absence de nécessité de créer un nouvel accès routier qui viendrait augmenter les possibilités de circulation autour des écoles et de la Maison des Associations.

Ces équipements sont suffisamment desservis par la « Rue du Vieux Château », pour l'accès aux services

techniques communaux et à la rue Camille Lina, la ruelle servant à desservir le stationnement autour de la Maison des Associations et l'accès à la « Rue du Vieux Château » pour les résidents.

Augmenter la circulation par la création d'un nouvel accès vers la « Rue du Colonel Fabien » amènerait à créer un problème à l'intersection de la ruelle et de la rue du Château, augmentant ainsi les problèmes de circulation dans ce quartier fermé et la Rue du Colonel Fabien.

Ces suppressions entraînent la modification :

- de la numérotation des emplacements réservés restants ;
- du plan de zonage par la suppression des symboles mentionnant les emplacements réservés concernés et l'actualisation de la numérotation des emplacements réservés restants ;
- la mise à jour de la liste des emplacements réservés.