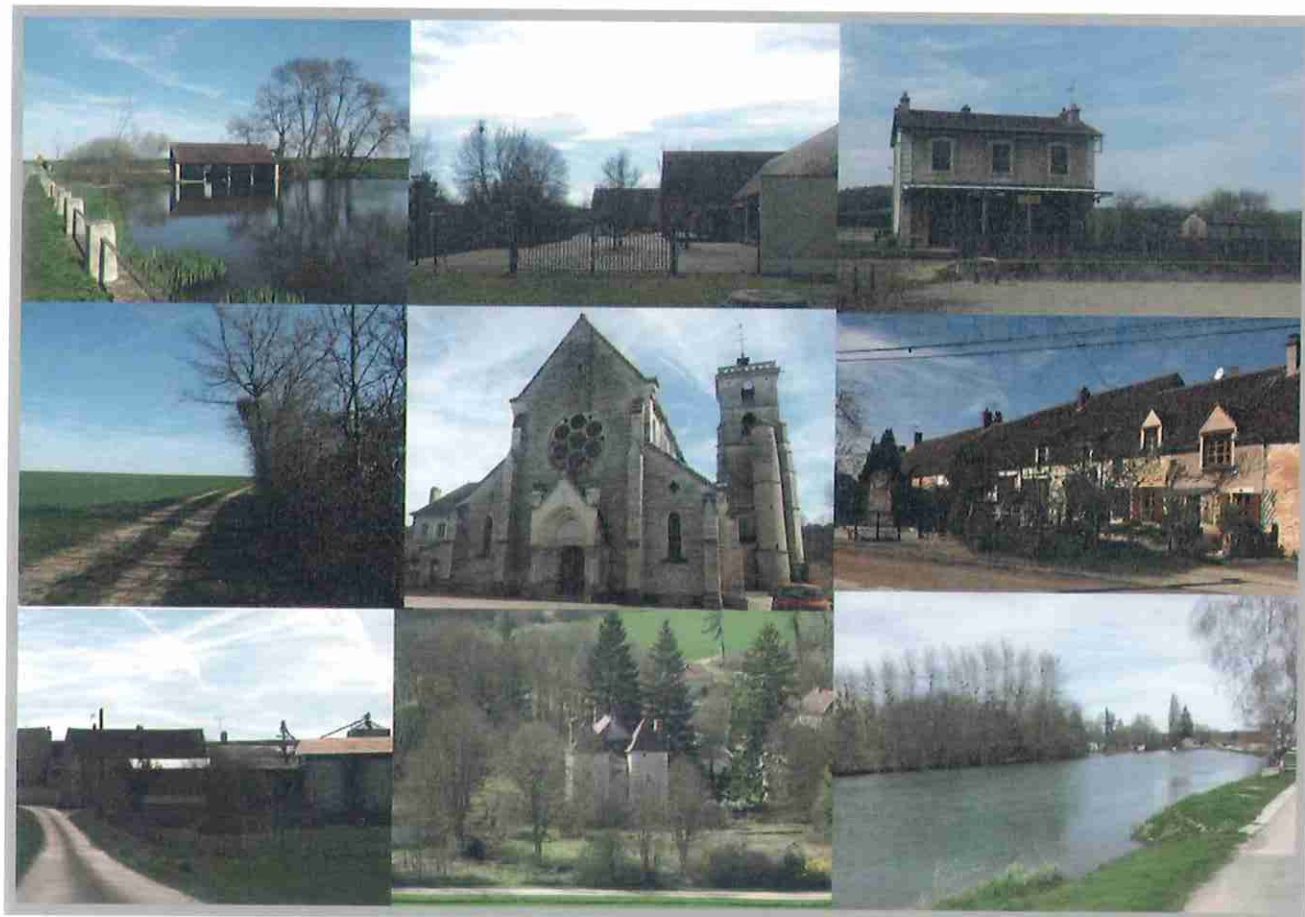


PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE MAILLY-LA-VILLE (89)

Approuvé par le Conseil Municipal du 26/04/2019



NOTE DE PRESENTATION

Modification simplifiée n°1 prescrite par le Conseil Municipal du 24/01/2020

Maîtrise d'ouvrage

Commune de Mailly-la-Ville

Bureau d'études

DELTYS
AMÉNAGEMENT
Bureau d'études en urbanisme & aménagement

Sommaire

1. Modification envisagée	3
2. Motifs des changements engagés	3
3. Justification du recours à la procédure	4
4. Analyse des incidences de la modification simplifiée sur le site Natura 2000	4
5. Evolution nécessaire des pièces du PLU.....	4

1. Modification envisagée

Prescrite par le conseil municipal du 24/01/2020, la présente modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mailly-la-Ville approuvé le 26/04/2019 vise à ajuster certaines dispositions du règlement écrit pour en faciliter l'instruction et l'application en zones urbaines (UA, UB et UJ).

2. Motifs des changements engagés

Conformément aux dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la présente modification simplifiée du PLU de Mailly-la-Ville vise à « créer les conditions d'ancrage de la population sur le territoire et à activer les leviers favorables à l'implantation dimensionnée de nouveaux ménages en privilégiant un urbanisme économe en ressources foncières et en énergie ».

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines (U), les parcelles de Mailly-la-Ville déjà urbanisées et les secteurs où les réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2.1 La rédaction des articles UA6 et UB6 - dédiés à « l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques » en zone urbaine mixte de tissu ancien (UA) et en zone urbaine mixte de tissu récent (UB) - du règlement écrit du PLU de Mailly-la-Ville approuvé le 26/04/2019 impose une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 4m à 10m à la globalité des constructions, ouvrages, extensions ou annexes autorisés. Ces conditions d'implantation sont très restrictives et ne permettent pas la réalisation de projets d'annexes et/ou de bassins de piscine au cœur des espaces bâtis denses et habités.

Ainsi, une section c) a été ajoutée en article UA6 et UB6 afin d'exonérer les annexes et les bassins de piscine des conditions d'implantation précitées. Il s'agit de permettre la réalisation de projets en accord avec les objectifs du PADD et les enjeux de cadre de vie en territoire rural.

2.2 La rédaction de l'article UA11 - dédié à « l'aspect extérieur des constructions » en zone urbaine mixte de tissu ancien - du règlement écrit du PLU de Mailly-la-Ville approuvé le 26/04/2019 impose en section « couverture des constructions » le recours aux matériaux suivants :

- ✓ les tuiles plates petits moules de couleur terre cuite,
- ✓ les ardoises naturelles de couleur sombre.

Bien qu'elles soient souhaitables dans la plupart des cas en zone UA, ces conditions règlementaires sont trop strictes et ne permettent pas de répondre aux ambitions de renouvellement urbain et/ou de densification exprimées dans le cadre du PADD, ainsi qu'à la réalité des moyens économiques dont disposent les ménages communaux pour réaliser leur projet.

Ainsi, ladite énumération de l'article UA11 dédiée aux matériaux de couverture autorisés a été complétée d'une troisième mention « les tuiles mécaniques plates ou losangées petits moules (supérieur à 15 tuiles/m²) ». Conformément aux dispositions du PADD, il s'agit de favoriser la réalisation de projets et la mobilisation des constructions existantes, tout en assurant la qualité des paysages bâtis anciens.

2.3 La rédaction de l'article UB11 - dédié à « l'aspect extérieur des constructions » en zone urbaine mixte de tissu récent - du règlement écrit du PLU de Mailly-la-Ville approuvé le 26/04/2019 impose en section « couverture des constructions » alinéa c) que « dans le cadre d'une rénovation ou d'une réfection et de tout autre intervention structurelle, les pentes et les matériaux de toiture pré-existants doivent être conservés et les modes de faire (égouts et rives) respectés ». Considérant le caractère récent des constructions, ainsi que les potentialités de reprise et de modification des masses bâties existantes en zone urbaine mixte UB, ces conditions règlementaires sont trop strictes et ne permettent pas de répondre aux ambitions de renouvellement urbain et/ou de densification exprimées dans le cadre du PADD.

Ainsi, ledit alinéa c) de la section « couverture des constructions » de l'article UB11 a été supprimé du règlement écrit.

2.4 La rédaction des articles UA11, UB11 et UJ11 - dédiés à « l'aspect extérieur des constructions » en zone urbaine mixte de tissu ancien (UA), en zone urbaine mixte de tissu récent (UB) et en zone urbaine correspondant aux jardins liés à une habitation (UJ) - du règlement écrit du PLU de Mailly-la-Ville approuvé le 26/04/2019 impose en section « annexes » alinéa b) que « la toiture d'une annexe doit être à deux versants et réalisée avec un matériau identique, ou ses substituts, à celle de la construction principale à laquelle elle est liée ». Ces conditions réglementaires sont trop contraignantes et ne correspondent pas aux conditions et aux usages donnés aux annexes au cœur des espaces bâtis denses et habités.

Ainsi, la mention « les dispositions définies à l'alinéa b) ne s'appliquent pas aux annexes de type abris de jardin » a été ajoutée en alinéa c) des articles UA11 et UB11 et en alinéa b) de l'article UJ11. Il s'agit de mieux correspondre aux usages quotidiens et aux besoins fonctionnels liés aux annexes dites d'agrément.

3. Justification du recours à la procédure

Conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la volonté communale d'ajuster certaines dispositions du règlement écrit a pour objet unique la rectification d'erreurs matérielles, et ainsi, nécessite le recours à la procédure de modification simplifiée du PLU.

Afin de ne créer aucun conflit d'usage et de contenir toute incidence sur l'environnement, le règlement écrit du PLU encadre strictement les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zones urbaines (UA, UB et UJ).

4. Analyse des incidences de la modification simplifiée sur le site Natura 2000

Dans le cadre des sections relatives à l'analyse de l'état initial de l'environnement et à l'évaluation des incidences sur l'environnement, le rapport de présentation du PLU approuvé le 26/04/2019 précise, motive et justifie l'ensemble des processus analytiques et des leviers réglementaires ayant vocation à protéger et à mettre en valeur les caractéristiques et les qualités patrimoniales et environnementales de Mailly-la-Ville.

Le territoire communal est concerné par deux entités du site Natura 2000 "Cavités à chauves-souris en Bourgogne" et "Pelouses et forêts calcicoles des coteaux de la Cure et de l'Yonne en amont de Vincelles". Situés à l'écart des espaces bâtis et des zones urbaines délimitées au PLU, ces sites se constituent, d'une part, de cavités d'accueil de nombreuses chauves-souris en période d'hibernation et, d'autre part, d'un ensemble remarquable de pelouses et sols calcaires secs, plus ou moins fermées occupant les plateaux et hauts de pentes. D'une superficie de 52 ha, ils couvrent les coteaux calcaires en intégrant à la fois les boisements et la trame prairiale. Ainsi, l'impact direct sur ledit site Natura 2000 de la présente modification simplifiée du PLU visant à ajuster certaines dispositions du règlement écrit pour en faciliter l'instruction et l'application en zones urbaines (UA, UB et UJ) est nul.

5. Evolution nécessaire des pièces du PLU

Au sein de la pièce intitulée « 8927_règlement_20200124 », les sections précitées des articles UA6, UB6, UA11, UB11 et UJ11 seront modifiées en conséquence et jointes au dossier de modification simplifiée n°1 lors de sa notification aux personnes publiques associées (PPA) et de sa mise à disposition du public.

EXEMPLE DE TEXTE A PUBLIER
DANS UN JOURNAL DIFFUSE DANS LE DEPARTEMENT
à la rubrique " Publications légales "

Avis au public

Commune de Mailly-la-Ville (89)

Approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par délibération prise en date du .././2020, le Conseil Municipal de la commune de Mailly-la-Ville (89) a approuvé la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) prescrite par délibération du Conseil Municipal du 24/01/2020.

Ladite délibération peut être consultée à la mairie de Mailly-la-Ville où elle fait l'objet d'un affichage durant 1 mois.

Les pièces de la modification simplifiée n°1 du PLU sont tenues à la disposition du public à la mairie de Mailly-la-Ville aux horaires et jours d'ouverture.