

PLAN LOCAL D'URBANISME

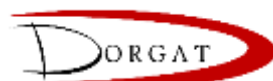
Commune de MALBUISSON

(25361)



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 PIECE N°2 – NOTICE DE PRÉSENTATION

PLU approuvé par délibération du 24/03/2017
Modification simplifiée n°2 prescrite par arrêté du Maire du 06/10/2025
Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du
DATE ET VISA



Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

www.dorgat.fr

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION	3
DEFINITION DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	3
CHOIX DE LA PROCEDURE	3
CHAPITRE 2 : LA MODIFICATION DES PIECES DU PLU	5
LA MODIFICATION DU REGLEMENT TEXTUEL	5
PRECISION DES REGLES D'IMPLANTATION	5
PRECISION DU COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL EN ZONES UA	9
PROHIBITION DES BRISES VUE D'ASPECT « PLASTIQUE »	9
AUTORISATION DES TOITURES EN TOLE « A JOINTS DEBOUT » EN ZONE UB	11
AUTORISATION DES TOITURES VEGETALISEES EN ZONE UA	12
LIMITATION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONES UA ET UB	12
LIMITATION DE LA HAUTEUR DES MURS DE SOUTÈNEMENT EN ZONES U ET AU	12
REGLEMENTER L'ASPECT DES TOITURES ET LA PROFONDEUR DES DEBORDS DE TOITURE	14
FAIRE EVOLUER LES REGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT	14
CHAPITRE 3 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NORMES SUPÈRIEURES	16
CADRAGE PREALABLE	16
LE RESPECT DE LA HIERARCHIE DES NORMES	17
LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	17

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION

DEFINITION DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

La Commune de MALBUISSON est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/03/2017. La présente procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme a été lancée par arrêté du Maire n°AR10/2025 en date du 06/10/2025 :

« en vue d'apporter diverses modifications au règlement du Plan Local d'Urbanisme. D'autres ajustements réglementaires pourront être apportés s'ils permettent une amélioration du règlement ou s'ils sont liés aux modifications apportées. Dans ce cas ces modifications feront l'objet d'un arrêté complémentaire. ».

Le Conseil Municipal a entériné le principe de cette modification simplifiée n°2 et fixé les modalités de mise à disposition du public de cette dernière par délibération du 04/12/2025.

Les objectifs assignés à cette modification simplifiée sont listés dans l'arrêté susvisé et repris pour mémoire dans la délibération en question :

- D'adapter certaines règles du règlement afin de résoudre certaines difficultés actuelles en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme concernant notamment : le stationnement, le gabari des constructions et l'architecture des constructions ;
- De permettre une meilleure valorisation du cadre de vie via une évolution de certaines dispositions du règlement, notamment concernant le patrimoine ;

Globalement, la procédure de modification simplifiée vise à répondre aux problématiques identifiées dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Le service instructeur et la commune ont pu mettre en évidence plusieurs points d'amélioration qui permettront à la fois de faciliter et de renforcer l'effectivité de l'instruction. Certains articles du règlement textuel présentent notamment une rédaction perfectible ou incomplète. De plus, certaines formulations sont inadaptées et ne favorisent notamment pas la valorisation du cadre de vie, particulièrement pour ce qui tient au patrimoine.

Les points de modifications sont principalement : la précision des règles d'implantation des constructions afin d'éviter la subjectivité de l'interprétation, l'harmonisation du coefficient d'emprise au sol et des règles de hauteur en zones UA et UB pour une meilleure cohérence, l'encadrement de la hauteur des murs de soutènement afin d'assurer notamment une bonne intégration des constructions, la précision et le renforcement des règles de stationnement pour une plus grande clarté ainsi qu'une limitation des problématiques liées au stationnement sur le domaine public. De plus, la modification intègre également des évolutions sur les aspects extérieurs dans un objectif de valorisation du cadre de vie : que ce soit en matière d'aspect des toitures ou des clôtures, afin de mieux respecter le patrimoine local.

La procédure concerne uniquement une évolution modérée du règlement textuel, laquelle ne remet pas en cause les orientations du PLU.

CHOIX DE LA PROCEDURE

L'article L153-36 du Code de l'Urbanisme dispose : « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ». En l'espèce,

l'objet poursuivie par la procédure mise en œuvre à MALBUISSON est précisément la modification du règlement du PLU. La procédure juridique est donc bien celle de la modification.

La modification peut être de deux ordres : de droit commun (article L153-41 CU) ou simplifiée (articles L153-45 à 48 CU).

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être engagée lorsqu'elle porte sur :

1. la majoration des possibilités de construire prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme (agrandissement ou construction de bâtiments à usage d'habitation, bonus de constructibilité pour mixité sociale, bonus de constructibilité pour performance énergétique et modulation de ce bonus) ;
2. la rectification d'une erreur matérielle ;
3. la modification du règlement ou des orientations d'aménagement et de programmation, dans tous les autres cas que ceux évoqués pour les autres procédures (art. L153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme).

Ainsi, les modifications mises en œuvre dans le cadre de la modification simplifiée ne doivent pas :

4. Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (L.153-31 CU)
5. Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier (L.153-31 CU)
6. Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (L.153-41 CU)
7. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle (L.153-31 CU)
8. Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance (L.153-31 CU)
9. Changer les orientations du PADD (L.153-31 CU)
10. Diminuer ou majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, au sein d'une zone, de l'application de l'ensemble des règles (L.153-41 CU)

Comme exposé précédemment, les modifications ne portent que sur des ajustements réglementaires, elles ne sont pas de nature à entrer dans le champ d'une procédure plus lourde d'évolution du PLU. Les modifications envisagées ne réduisent pas les possibilités de construire. Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée, seul le règlement textuel serait concerné par quelques ajustements rédactionnels.

La modification simplifiée constitue donc la procédure adaptée au regard des évolutions envisagées. Les modifications poursuivies dans le cadre de la procédure s'inscrivent en compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Elles n'ont aucune incidence sur la prévention des risques.

La [loi du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement](#) conduit à modifier les procédures d'évolution du PLU, notamment en ne prévoyant qu'une seule procédure de modification en remplacement des procédures de « modification de droit commun » et de « modification simplifiée ».

Néanmoins, ladite loi a été promulguée **APRES** l'arrêté du Maire visant le lancement de la procédure de modification simplifiée du PLU de Malbuisson en date du **06/10/2025**. Par conséquent, la procédure en question étant déjà engagée, c'est le droit antérieur qui est appliqué, à savoir celui de la procédure de modification simplifiée.

CHAPITRE 2 : LA MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

Afin de faciliter la compréhension globale de la présente notice, les modifications réglementaires du règlement textuel sont mises en avant avec un jeu de couleur (texte **barré** pour les suppressions et texte **vert** pour les ajouts).

LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT TEXTUEL

La procédure de modification simplifiée du PLU vise à procéder à des ajustements et précisions rédactionnels du règlement textuel sur les points suivants :

PRECISION DES RÈGLES D'IMPLANTATION

Article UA - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ou emprises publiques

1. **Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite des voies ou emprises publiques. Les balcons ou terrasses suspendues font partie du volume de la construction.**

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- **Toute saillie inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade, ...).**
 - **Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...).**
 - **Les terrasses de plain-pied non surélevées ou surélevées de moins de 25 cm.**
 - **Les marquises ou auvent de toit démontables de moins de 1m de saillie par rapport au nu du mur.**
2. Les constructions respecteront les dispositions du bâti avoisinant à majorité en limite d'espace public, et en tout cas suivant le même type d'alignement.
Le secteur UA-e n'est pas concerné par cette disposition.
(...)

Article UA - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. **Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative. Les balcons ou terrasses suspendues font partie du volume de la construction.**

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- **Toute saillie inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade, ...).**
 - **Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du tènement voisin.**
 - **Les terrasses de plain-pied non surélevées ou surélevées de moins de 25 cm.**
2. La construction de bâtiments joignant la (ou les) limite(s) séparatives est autorisée sur les limites de la parcelle, pour des volumes composés ou non avec la construction principale dont la hauteur

n'excède pas 3 mètres en limite de propriété. La longueur de la construction en limite ne doit pas dépasser celle de la maison existante en cas d'extension, ou 5 mètres en cas d'annexe indépendante.

(...)

Article UB - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ou emprises publiques

1. **Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite des voies ou emprises publiques. Les balcons ou terrasses suspendues font partie du volume de la construction.**

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- **Toute saillie inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade, ...).**
- **Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...).**
- **Les terrasses de plain-pied non surélevées ou surélevées de moins de 25 cm.**
- **Les marquises ou auvent de toit démontables de moins de 1 m de saillie par rapport au nu du mur.**

2. Un recul de 3 m. est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

(...)

Article UB - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. **Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative. Les balcons ou terrasses suspendues font partie du volume de la construction.**

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- **Toute saillie inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade, ...).**
- **Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du tènement voisin.**
- **Les terrasses de plain-pied non surélevées ou surélevées de moins de 25 cm.**

2. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ($H/2$ minimum = 2 mètres).

(...)

Article Uy - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ou emprises publiques

1. **Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite des voies ou emprises publiques. Les balcons ou terrasses suspendues font partie du volume de la construction.**

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- **Toute saillie inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (débord**

- de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade, ...).
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...).
- Les terrasses de plain-pied non surélevées ou surélevées de moins de 25 cm.
- Les marquises ou auvent de toit démontables de moins de 1m de saillie par rapport au nu du mur.

2. Un recul de 3 m. est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

(...)

Article Uy - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la séparative. Les balcons ou terrasses suspendues font partie du volume de la construction.

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- Toute saillie inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade, ...).
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...).
- Les terrasses de plain-pied non surélevées ou surélevées de moins de 25 cm.
- Les marquises ou auvent de toit démontables de moins de 1m de saillie par rapport au nu du mur.

2. Tout bâtiment peut être implanté en limite séparative dans le cas d'un projet d'ensemble prévu à cet effet. Si ce n'est pas le cas, il doit être implanté à une distance de 2 mètres minimum de la limite de propriété.

(...)

Article Uh - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite des voies ou emprises publiques. Les balcons ou terrasses suspendues font partie du volume de la construction.

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- Toute saillie inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade, ...).
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...).
- Les terrasses de plain-pied non surélevées ou surélevées de moins de 25 cm.
- Les marquises ou auvent de toit démontables de moins de 1m de saillie par rapport au nu du mur.

2. Un recul de 3 m. est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

(...)

Article Uh - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative. Les balcons ou terrasses suspendues font partie du volume de la construction.

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge, sans que ces

derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- Toute saillie inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade, ...).
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...).
- Les terrasses de plain-pied non surélevées ou surélevées de moins de 25 cm.
- Les marquises ou auvent de toit démontables de moins de 1m de saillie par rapport au nu du mur.

2. Tout bâtiment peut être implanté en limite séparative dans le cas d'un projet d'ensemble prévu à cet effet. Si ce n'est pas le cas, il doit être implanté à une distance de 2 mètres minimum de la limite de propriété.

(...)

Article AU1 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite des voies ou emprises publiques. Les balcons ou terrasses suspendues font partie du volume de la construction.

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- Toute saillie inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade, ...).
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...).
- Les terrasses de plain-pied non surélevées ou surélevées de moins de 25 cm.
- Les marquises ou auvent de toit démontables de moins de 1m de saillie par rapport au nu du mur.

2. Tout projet d'urbanisation doit être établi conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

(...)

Article AU1 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative. Les balcons ou terrasses suspendues font partie du volume de la construction.

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- Toute saillie inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade, ...).
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...).
- Les terrasses de plain-pied non surélevées ou surélevées de moins de 25 cm.
- Les marquises ou auvent de toit démontables de moins de 1m de saillie par rapport au nu du mur.

2. Tout projet d'urbanisation doit être établi conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

(...)

Article AU1y - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite des voies ou emprises publiques. Les balcons ou terrasses suspendues font

partie du volume de la construction.

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- Toute saillie inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade, ...).
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...).
- Les terrasses de plain-pied non surélevées ou surélevées de moins de 25 cm.
- Les marquises ou auvent de toit démontables de moins de 1m de saillie par rapport au nu du mur.

2. Un recul de 3 m. est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

(...)

Article AU1y - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative. Les balcons ou terrasses suspendues font partie du volume de la construction.

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- Toute saillie inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade, ...).
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...).
- Les terrasses de plain-pied non surélevées ou surélevées de moins de 25 cm.
- Les marquises ou auvent de toit démontables de moins de 1m de saillie par rapport au nu du mur.

2. Tout bâtiment peut être implanté en limite séparative dans le cas d'un projet d'ensemble prévu à cet effet. Si ce n'est pas le cas, il doit être implanté à une distance de 2 mètres minimum de la limite de propriété.

(...)

PRECISION DU COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL EN ZONES UA

Article UA - 9 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ou emprises publiques

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.5.

PROHIBITION DES BRISES VUE D'ASPECT « PLASTIQUE »

Article UA - 11 : L'aspect extérieur

Dispositions générales:

Concernant les nouvelles constructions, les importations spécifiques d'architectures d'autres régions sont à proscrire, en ce sens les maisons « Ile de France » « provençales » « normandes », ..., sont interdites.

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Tous travaux sur un bâtiment ancien doit être conçu en respect de ses caractéristiques architecturales et historiques. Toute annexe, extension, petit édicule, verrière, garages, vérandas, et abris de jardin, ..., doit être construit dans ce même respect.

... Et plus précisément :

Les clôtures sont soumises à déclaration. Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

La partie maçonnée des clôtures ne doit pas dépasser 0,40 m de hauteur. Les murets en pierre naturelle de type pierres sèches ne sont pas concernés par ces règles. Les murs en pierre ne doivent pas être démontés, et doivent être restaurés. Les clôtures ayant un aspect plastique, sont interdites. Le grillage n'est permis que sous condition d'être recouvert d'une végétation naturelle. Les grilles de type ferronnerie sont acceptées. La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,50 mètre. Seule la végétation est permise jusqu'à 2 m de hauteur. **Les brises-vue d'aspect plastique sont proscrits.**

Les enduits doivent être d'aspect minéral ; les couleurs vives sont en cela proscrites. Le bardage bois doit rester d'aspect naturel. Le moellon sera recouvert d'un enduit à la chaux hydraulique naturelle

Article UB - 11 : L'aspect extérieur

Concernant les clôtures

Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

- Les clôtures maçonnées en limite séparative sont limitées à 0.80 m de hauteur. Les murets seront enduits . Ils pourront être surmontés dans la limite de 0.80 m de haut d'une clôture occultante ou non (grillages, barrières bois ou d'aspect, grilles alu, ferronnerie noble). La totalité de la clôture ne pourra dépasser 1,60 m au total.
- Les clôtures maçonnées en limite de voie publique sont limitées à 0.80 m de hauteur. Les murets seront enduits . Ils pourront être surmontés dans la limite de 0.80 m de haut d'une clôture occultante ou non (grillages, barrières bois ou d'aspect, grilles alu, ferronnerie noble) . La totalité de la clôture (hors portes d'accès) ne pourra dépasser 1,60 m au total. La réalisation de portes pleines est tolérée jusqu'à 1,80 m de haut maximum.
- Les haies végétales auront une hauteur de 2 m maximum, tant en limite séparative des parcelles que sur côté rue.
- Les murs en pierre ne doivent pas être démontés, et doivent être restaurés.
- **Les brises-vue d'aspect plastique sont proscrits.**
- Les containers de déchets seront stockés dans les bâtiments principaux ou dans des annexes prévues à cet effet. Faciles d'accès, elles s'intégreront sans impact visuel à l'aménagement d'ensemble.
(...).

Article Uy - 11 : L'aspect extérieur - clôtures

1. Les bâtiments seront d'aspect bois.
2. Les clôtures sont soumises à autorisation. Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. **Les brises-vue d'aspect plastique sont proscrits** (...)

Article Uh - 11 : L'aspect extérieur - clôtures

1. L'utilisation de matériaux naturels locaux est privilégié pour l'aspect extérieur des édifices.

2. Les clôtures sont soumises à autorisation. Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. **Les brises-vue d'aspect plastique sont proscrits.** (...)

Article AU1 - 11 : L'aspect extérieur

1. Toute projet d'urbanisation est établi conformément aux orientations d'aménagement et de programmation qui lui sont liées
2. Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
La partie maçonnée des clôtures doit être enduite et ne doit pas dépasser 60 cm de hauteur. Les murets en pierre naturelle de type pierres sèches ne sont pas concernés par ces règles. Les clôtures ayant un aspect plastique, sont interdites. Le grillage n'est permis que sous condition d'être recouvert d'une végétation naturelle. Les grilles de type ferronnerie sont acceptées. La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres, hauteur de la végétation comprise. Ces règles concernent toutes les clôtures, qu'elles soient en bordure d'espace public ou privé.
Les murs et murgers en pierre ne doivent pas être démontés, et doivent être restaurés. **Les brises-vue d'aspect plastique sont proscrits.** (...)

Article AU1y - 11 : Aspect extérieur

Tout projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

1. Les bâtiments seront d'aspect bois.
2. Les clôtures sont soumises à autorisation. Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. La hauteur totale ne pourra pas dépasser 1,80m. **Les brises-vue d'aspect plastique sont proscrits.** (...)

AUTORISATION DES TOITURES EN TOLE « A JOINTS DEBOUT » EN ZONE UB

Article UB - 11 : L'aspect extérieur

(...)

Concernant les toitures

Les toitures terrasses sont permises sous condition d'être végétalisées.
Les panneaux solaires sont possibles à condition qu'ils restent parallèles à la toiture, sans décollement. Les tuiles seront de couleur terre. Celles de couleur grise ou noire sont interdites. Les tuiles canal sont également interdites. **Sont autorisées les toitures d'aspect métallique à condition d'être de finition de type « joint debout ».**



Illustration : toiture métallique à joints debout

(...)

AUTORISATION DES TOITURES VEGETALISEES EN ZONE UA

Article UA - 11 : L'aspect extérieur

(...)

Les toitures doivent être de pentes et de matériaux similaires aux habitations existantes.

Les terrasses dans les toits anciens sont proscrites ;

Les toitures terrasses sont permises sous condition d'être végétalisées

Les toitures terrasse sont possibles à condition qu'elles ne dépassent pas 15 m² dans le cas d'annexe de bâtiments existants.

Les toits seront couverts de tuiles couleur terre et prendront préférablement leur forme d'origine.

Les toits de faible pente (<15%) pourront être recouverts de zinc ou d'aspect, de cuivre ou d'aspect. Les bacs acier nervurés de type tôle ondulée sont proscrits.

Les panneaux solaires sont possibles à condition qu'ils restent parallèles à la toiture, sans décollement.

Les remblais entourant les constructions sont interdits;

Les espaces de stationnement ouverts seront réalisés dans des matériaux naturels : pavés pierre ou granit, pelouse, sable ou graviers calcaires, exception faite en secteur pentu (>6%). Le bitume est accepté sur les seules bandes de roulement. (...)

LIMITATION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONES UA ET UB

Article UA - 10 : La hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions doit respecter celle des hauteurs des bâtiments existants avoisinants. En l'absence d'ordonnancement particulier, la hauteur totale est limitée à **13 mètres 10 mètres (à l'égout de toiture ou à l'acrotère)**. (...)

Article UB - 10 : La hauteur maximale des constructions

2. En l'absence d'ordonnancement particulier, la hauteur maximale **à l'acrotère pour les toits terrasses** est limitée à 10 mètres. **Elle est limitée à 13 mètres au faîtage pour les toits en pente (à l'égout de toiture ou à l'acrotère)**. (...)

LIMITATION DE LA HAUTEUR DES MURS DE SOUTÈNEMENT EN ZONES U ET AU

Article UA - 11 : L'aspect extérieur

(...)

Les panneaux solaires sont possibles à condition qu'ils restent parallèles à la toiture, sans décollement.

Les remblais entourant les constructions sont interdits;

Les murs de soutènement ou autres enrochements de ce type (y compris d'aspect « gabions ») ne dépassent pas 1 mètre de haut par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont surmontés d'une clôture, la hauteur de cette dernière est limitée à 1 mètre de haut, de sorte à ce que le cumul soit limité à une hauteur de 2 mètres.

Les espaces de stationnement ouverts seront réalisés dans des matériaux naturels : pavés pierre ou granit, pelouse, sable ou graviers calcaires, exception faite en secteur pentu (>6%). Le bitume est accepté sur les seules bandes de roulement. (...)

Article UB - 11 : L'aspect extérieur

Concernant les clôtures

Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

- Les clôtures maçonnées en limite séparative sont limitées à 0.80 m de hauteur. Les murets seront enduits . Ils pourront être surmontés dans la limite de 0.80 m de haut d'une clôture occultante ou non (grillages, barrières bois ou d'aspect, grilles alu, ferronnerie noble). La totalité de la clôture ne pourra dépasser 1,60 m au total.
- Les clôtures maçonnées en limite de voie publique sont limitées à 0.80 m de hauteur. Les murets seront enduits . Ils pourront être surmontés dans la limite de 0.80 m de haut d'une clôture occultante ou non (grillages, barrières bois ou d'aspect, grilles alu, ferronnerie noble) . La totalité de la clôture (hors portes d'accès) ne pourra dépasser 1,60 m au total. La réalisation de portes pleines est tolérée jusqu'à 1,80 m de haut maximum.
- **Les murs de soutènement ou autres enrochements de ce type (y compris d'aspect « gabions ») ne dépassent pas 1 mètre de haut par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont surmontés d'une clôture, la hauteur de cette dernière est limitée à 1 mètre de haut, de sorte à ce que le cumul soit limité à une hauteur de 2 mètres.**

(...)

Article Uy - 11 : L'aspect extérieur - clôtures

(...)

- 5- Les murs de soutènement ou autres enrochements de ce type (y compris d'aspect « gabions ») ne dépassent pas 1 mètre de haut par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont surmontés d'une clôture, la hauteur de cette dernière est limitée à 1 mètre de haut, de sorte à ce que le cumul soit limité à une hauteur de 2 mètres.**

Article Uh - 11 : L'aspect extérieur - clôtures

(...)

- 7- Les murs de soutènement ou autres enrochements de ce type (y compris d'aspect « gabions ») ne dépassent pas 1 mètre de haut par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont surmontés d'une clôture, la hauteur de cette dernière est limitée à 1 mètre de haut, de sorte à ce que le cumul soit limité à une hauteur de 2 mètres.**

Article AU1 - 11 : L'aspect extérieur

(...)

- 9- Les murs de soutènement ou autres enrochements de ce type (y compris d'aspect « gabions ») ne dépassent pas 1 mètre de haut par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont surmontés d'une clôture, la hauteur de cette dernière est limitée à 1 mètre de haut, de sorte à ce que le cumul soit limité à une hauteur de 2 mètres.**

Article AU1y - 11 : Aspect extérieur

(...)

- 7- Les murs de soutènement ou autres enrochements de ce type (y compris d'aspect « gabions ») ne dépassent pas 1 mètre de haut par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont surmontés d'une clôture, la hauteur de cette dernière est limitée à 1 mètre de haut, de sorte à ce que le cumul soit limité à une hauteur de 2 mètres.**

REGLEMENTER L'ASPECT DES TOITURES ET LA PROFONDEUR DES DEBORDS DE TOITURE

Article UA - 11 : L'aspect extérieur

(...)

Les toitures doivent être de pentes et de matériaux similaires aux habitations existantes.

Les terrasses dans les toits anciens sont proscrites ;

Les toitures terrasses sont permises sous condition d'être végétalisées.

Les toitures terrasse sont possibles à condition qu'elles ne dépassent pas 15 m² dans le cas d'annexe de bâtiments existants.

Les toits seront couverts de tuiles couleur terre et prendront préférentiellement leur forme d'origine.

Les toits de faible pente (<15%) pourront être recouverts de zinc ou d'aspect, de cuivre ou d'aspect. Les bacs acier nervurés de type tôle ondulée sont proscrits.

Les toitures seront à 2 pans ou à demi-croupes. Les débords de toiture seront de 0.60 m.

Article UB - 11 : L'aspect extérieur

(...)

Concernant les toitures

Les toitures terrasses sont permises sous condition d'être végétalisées.

Les toitures seront à 2 pans ou à demi-croupes. Les débords de toiture seront de 0.60 m.

(...)

Article AU1 - 11 : L'aspect extérieur

(...)

5. Concernant les toitures

- Les toitures terrasses sont permises sous condition d'être végétalisées.
- Les panneaux solaires sont possibles à condition qu'ils restent parallèles à la toiture, sans décollement.
- Les tuiles seront de couleur terre. Celles de couleur noire sont interdites. Les tuiles canal sont également interdites.
- **Les toitures seront à 2 pans ou à demi-croupes. Les débords de toiture seront de 0.60 m.**

(...)

FAIRE EVOLUER LES REGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT

Article UA - 12 : Réalisation des aires de stationnement

Le nombre d'aires de stationnement, à assurer en dehors des voies publiques est fixé comme suit :

1. pour les bâtiments d'habitation :

. dans les immeubles collectifs : **2 places minimum de stationnement par logement pour la première tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, puis une place supplémentaire par tranche de 75 m² de surface de plancher supplémentaire. Toute tranche commencée compte comme une**

tranche complète mais il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement. Au moins 1 place en parking couvert.

~~2 places par logement dont au minimum 1 en parking couvert,~~

. dans les opérations d'habitat individuel : **2 places minimum de stationnement par logement pour la première tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, puis une place supplémentaire par tranche de 75 m² de surface de plancher supplémentaire. Toute tranche commencée compte comme une tranche complète mais il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement. Au moins 1 place accessible en permanence.**

~~2 places par parcelle dont 1 place accessible en permanence~~

Article UB - 12 : Réalisation des aires de stationnement

Le nombre d'aires de stationnement, à assurer en dehors des voies publiques est fixé comme suit :

1. pour les bâtiments d'habitation :

. dans les immeubles collectifs : **2 places minimum de stationnement par logement pour la première tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, puis une place supplémentaire par tranche de 75 m² de surface de plancher supplémentaire. Toute tranche commencée compte comme une tranche complète mais il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement. Au moins 1 place en parking couvert.**

~~2 places par logement dont au minimum 1 en parking couvert,~~

. dans les opérations d'habitat individuel : **2 places minimum de stationnement par logement pour la première tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, puis une place supplémentaire par tranche de 75 m² de surface de plancher supplémentaire. Toute tranche commencée compte comme une tranche complète mais il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement. Au moins 1 place accessible en permanence.**

~~2 places par parcelle dont 1 place accessible en permanence~~

Article AU1 - 12 : Réalisation des aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

>> pour les bâtiments d'habitation :

. dans les immeubles collectifs : **2 places minimum de stationnement par logement pour la première tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, puis une place supplémentaire par tranche de 75 m² de surface de plancher supplémentaire. Toute tranche commencée compte comme une tranche complète mais il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement. Au moins 1 place en parking couvert.**

~~2 places par logement dont au minimum 1 en parking couvert,~~

. dans les opérations d'habitat individuel : **2 places minimum de stationnement par logement pour la première tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, puis une place supplémentaire par tranche de 75 m² de surface de plancher supplémentaire. Toute tranche commencée compte comme une tranche complète mais il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement. Au moins 1 place accessible en permanence.**

~~2 places par parcelle dont 1 place accessible en permanence~~

CHAPITRE 3 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NORMES SUPÉRIEURES

CADRAGE PREALABLE

Par **arrêt n°400420 du 19 juillet 2017**, le Conseil d'État a jugé que les procédures de modification des plans locaux d'urbanisme et de mises en compatibilité des documents d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, doivent comprendre une évaluation environnementale préalable, dite « examen au cas par cas ».

Le **Décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021** portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles a modifié **l'article R104-12 du code de l'urbanisme** relatif aux modifications de PLU entérinant cette décision du Conseil d'État.

Un nouveau dispositif de cas par cas est entré en vigueur le 01/09/2022, en application du décret du 13/10/2021 et du *Décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022*.

La personne publique responsable (en l'occurrence la Commune) doit désormais mener l'examen permettant de conclure ou pas à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale (EE).

- Lorsqu'elle conclut à cette nécessité, elle y procède directement, sans saisir préalablement l'Autorité environnementale (AE) ; elle soumet ensuite l'évaluation menée pour avis à l'AE.
- Lorsqu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser une EE, elle devra saisir l'Autorité environnementale qui rendra un avis confirmant ou infirmant cette décision de ne pas réaliser d'EE.

Dans cette hypothèse, la saisine est accompagnée d'un dossier comprenant une description du document transmis et un exposé dont la liste détaillée des informations est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par l'arrêté du 26 avril 2022, un formulaire spécifique est prévu pour chacun des documents d'urbanisme : SCOT, PLU, carte communale (annexes 1 à 4 de l'arrêté du 26 avril 2022) ainsi qu'une notice pour faciliter leur remplissage.

L'Autorité environnementale rend son avis dans un délai de deux mois, il s'agit d'un avis conforme, qui s'impose à la personne publique responsable, l'absence de réponse vaut avis favorable.

Confère notamment les articles R101-34 et suivants du code de l'urbanisme.

La Commune de MALBUISSON a donc procédé, dans le cadre de la présente procédure, à une saisine de la Mission Régionale d'Évaluation Environnementale de Bourgogne Franche-Comté, afin de confirmer que la procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

La MRAe a confirmé l'absence de soumission de la procédure à une évaluation environnementale par un avis conforme n°XXXXXXXXX en date du XX/XX/XXXX.

LE RESPECT DE LA HIERARCHIE DES NORMES

La commune de MALBUISSON, comptant 883 habitants au 1er janvier 2025 et d'une superficie d'environ 660 hectares, est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/03/2017 et ayant fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU, approuvée le 06/12/2018.

MALBUISSON est une commune appartenant à la communauté de commune de des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs, et est située à environ 13 km au Sud-Ouest de Pontarlier. La Commune est couverte par le SCoT du syndicat mixte du Pays du Haut-Doubs approuvé par le comité syndical le 27/03/2024.

Le régime de la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les normes supérieures a subi de profondes modifications suite à l'ordonnance n°2020745 du 17 juin 2020. Toutefois ce nouveau régime ne s'applique qu'aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1er avril 2021.

La présente procédure étant une modification simplifiée et non une révision, l'appréciation de sa compatibilité continue donc de s'apprécier selon les dispositions des articles L. 131-4 et L. 131-6 du Code de l'urbanisme dans leur version antérieure à celle entrée en vigueur au 01/04/2021.

Dans la mesure où la commune est couverte par un SCOT, l'appréciation de la compatibilité de la présente procédure avec les normes supérieures s'apprécie selon un rapport de compatibilité global avec le SCoT en vigueur.

Le fait de procéder à un ajustement rédactionnel du règlement textuel du PLU afin de résoudre certaines difficultés actuelles en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme concernant notamment : le stationnement, le gabari des constructions et l'architecture des constructions ; et permettre une meilleure valorisation du cadre de vie, notamment concernant le patrimoine ; ne vient pas compromettre le rapport de compatibilité existant entre le document d'urbanisme et le SCOT intégrateur.

Le projet de modification n'a d'ailleurs pas vocation à permettre une extension de l'urbanisation existante ni une atteinte à la cohérence patrimoniale et paysagère présente de la commune. En effet le projet de modification a pour seule ambition de procéder à des ajustements rédactionnels. Il ne s'agit pas d'accroître les capacités de production de logements ni de cellules commerciales.

Comme exposé précédemment, les modifications ne portent que sur des ajustements réglementaires, elles ne sont pas de nature à entrer dans le champ d'une procédure plus lourde d'évolution du PLU. Les justifications nécessaires sont apportées au sein du chapitre 1. Ces modifications s'inscrivent en compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'article R.151-5 du Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance de 2015 prévoit que le rapport de présentation du PLU (en l'occurrence, la présente notice) expose les motifs des changements adoptés.

Le présent chapitre expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

La prise en compte de l'environnement doit être analysée au regard des différentes modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de la Commune, mais également au regard des récentes évolutions en la matière.

L'état initial de l'environnement de la Commune a fait l'objet d'une étude approfondie lors du PLU de 2009 qui a conclu en l'absence d'impact du projet sur l'environnement. Depuis lors, deux modifications de droit commun et deux modifications simplifiées sont intervenues.

ÉVALUATION DES INCIDENCES LIEES AUX MODIFICATIONS DU PLU

A titre liminaire, il est rappelé que la modification des dispositions réglementaires du PLU n'a aucune incidence sur l'environnement car il s'agit uniquement de préciser des notions préexistantes au sein du PLU actuel. La modification vise essentiellement à procéder à des ajustements rédactionnels du règlement textuel afin notamment de répondre à certaines problématiques soulevées par l'instruction des autorisations d'urbanisme ainsi que de mieux valoriser le patrimoine.

La commune accueille une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 1 ainsi qu'une zone Natura 2000 et un site RAMSAR :

- ZNIEFF de type 1 « Lac Saint-Point et zones humides environnantes »
- Zone Natura 2000 « Vallons de la Drésine et de la Bonavette » (ZPS)
- Zone Natura 2000 « Vallons de la Drésine et de la Bonavette » (ZSC)
- Site RAMSAR sur le lacs et ses abords immédiats

Les principaux enjeux environnementaux sont tous situés au centre du territoire (secteur du lac de Saint-Point et ses abords). La modification simplifiée n'aura aucun impact sur les zones Natura 2000, le site RAMSAR ou sur les ZNIEFF en ce que, les évolutions rédactionnelles visent uniquement à préciser des notions déjà intégrées dans le règlement textuel.

La modification n'a aucun impact sur d'éventuelles zones humides ni sur l'ensemble des potentiels risques. D'une part, les principales zones humides sont situées au niveau du lac, soit à distance des zones urbaines et à urbaniser, et d'autre part, les modifications envisagées sont uniquement d'ordre rédactionnelles et n'emportent aucun impact sur l'environnement.

La commune est concernée par le risque inondation (lié au Lac de Saint-Point et au Doubs) et est couverte par un Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI). La procédure n'a aucun effet sur ce risque en ce qu'elle ne contribue pas à accroître l'exposition à celui-ci.

La procédure n'a pas pour effet d'aggraver l'étalement urbain ni la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) puisqu'aucune extension urbaine n'est engendrée par la modification simplifiée.

Le rapport de présentation du PLU de 2017 a mis en évidence la trame verte et bleue. Ces trames sont principalement présentes au centre du territoire, au niveau du lac (en cohérence avec la localisation des zones NATURA 2000 et des ZNIEFF), ainsi que dans les espaces naturels non concernés par les zones U et AU. La modification simplifiée du PLU n'a pas pour vocation de porter atteinte à cette trame verte et bleue en ce qu'elle n'engendre aucune évolution de l'enveloppe urbaine. Les modifications visées concernent principalement des espaces situés au sein des zones U et AU et relèvent uniquement de modifications rédactionnelles visant à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il s'agit par la même occasion d'améliorer la valorisation du cadre de vie via le patrimoine.

Le projet de modification simplifiée du PLU de MALBUISSON ne produit donc aucune incidence sur l'environnement.