

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de MALBUISSON

(25361)



PIECE N°1 – ACTES ADMINISTRATIFS

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

ARRETE MUNICIPAL

ARRÊTÉ DU MAIRE N°AR10/2025

DÉFINISSANT LES OBJECTIFS POURSUIVIS POUR LE LANCEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 27/03/2017 ;
VU la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 06/12/2018 ;
VU l'article L.153-45 du code l'urbanisme relatif à la procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme ;
VU les articles R.153-20 et 21 du code de l'urbanisme relatifs aux mesures de publicité et d'affichage ;

CONSIDÉRANT que la Commune de Malbuisson souhaite apporter diverses modifications au règlement du Plan Local d'Urbanisme

CONSIDÉRANT qu'il relève de l'intérêt général de pouvoir traduire et permettre la mise en œuvre des évolutions évoquées afin notamment :

- 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 ;

CONSIDÉRANT que les objectifs poursuivis, qui s'inscrivent en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne peuvent être traduits qu'à la suite d'une procédure de modification simplifiée du PLU. Cette procédure, menée à l'initiative du Maire, emporte modification du règlement graphique et textuel du Plan Local d'urbanisme.

CONSIDÉRANT également que l'ensemble des modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Accroître les droits à bâtir d'une zone de plus de 20% ni de réduire ces mêmes droits à bâtir.
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

ARRÊTE :

Article 1 :

Une procédure de modification simplifiée n°2 du PLU est prescrite 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.

Article 2 :

Conformément aux dispositions combinées des articles L.132-7 et L.132-9, le projet de modification simplifiée n°2 du PLU sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception avant mise à disposition du public :

- Au Préfet du Doubs ;
- Au Président du Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté ;
- Au Président du Conseil Départemental du Doubs ;
- Aux Présidents de la Chambre de Commerces et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de l'Agriculture ;
- Au Président du Pays du Haut Doubs ;
- Au Président de la Communauté de Communes Lacs et Montagnes du Haut-Doubs ;
- Aux Maires des communes limitrophes.

Article 3 :

Le dossier de modification simplifiée du PLU fera l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités proposées ci-dessous, lesquelles devront être arrêtées par délibération du Conseil Municipal conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 en Mairie et sur le site internet de la commune ;
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en Mairie. Les observations pourront également être transmises par mail à l'adresse suivante : mairie@malbuisson.fr. Les remarques transmises par mail seront alors jointes au registre papier dans leur ordre d'arrivée.
- Information de la mise à disposition du dossier par la publication d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée n°2, les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations. L'avis sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché en Mairie et sur le site internet de la commune dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Article 4 :

A l'issue de la mise à disposition, M. Le Maire présentera le bilan de la mise à disposition au Conseil Municipal qui en délibérera. Le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations éventuelles, sera ensuite soumis à l'approbation du conseil municipal.

Article 5 :

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 précités, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie et sur le site internet de la Commune pendant un mois.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Malbuisson le 06/10/2025



Le Maire,

Claude LIETTA

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU DOUBS

* * * * *

Arrondissement de PONTARLIER

Canton de FRASNE

Commune de MALBUISSON (25160)

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MALBUISSON

Séance du **04 Décembre 2025**

L'an deux mil vingt-cinq, le quatre décembre
à 19 heures 30

Nombres de Membres

Afférents au conseil municipal : 15

En exercice : 14

Nombre de présents : 13

Nombre d'absents : 01

Procurations : 01

Nombre de votants : 14

Date de la Convocation

15/11/2025

Vote

Conseillers présents : 13

Conseillers représentés : 01

Ayant voté pour : 14

Ayant voté contre :

S'étant abstenu :

N'ayant pas pris part au vote :

Date d'Affichage délibération

09/12/2025

N° 50/2025

Objet de la délibération

Prescription d'une
procédure de modification
simplifiée n°2 du
Plan Local d'Urbanisme
et définition des modalités
de mise à disposition

Le Conseil Municipal de la commune de MALBUISSON
s'est réuni, en session ordinaire, à la salle Maison du Temps Libre, après
convocation légale, sous la présidence de Monsieur Claude LIETTA, Maire.

Etaient présents : Claude LIETTA - Jacques BROCARD - Alain CHOQUET -
Alain CANTENOT- Frédéric VIENNET - Denis LARESCHE - Cécile VIEY -
Thierry LOCATELLI - Danièle AUBERT - Christophe PODICO - Aurélien
BLONDEAU - Pierre HEINTZ - Aouatef CRAUSAZ

Absente excusée : Fanny DIVEL (procuration à Cécile VIEY)

formant la majorité des membres en exercice.

Madame Aouatef CRAUSAZ a été élue secrétaire de séance.

Monsieur Le Maire rappelle que la Commune est couverte par un Plan Local
d'Urbanisme approuvé le 27/03/2017 et ayant fait l'objet d'une modification
simplifiée n°1 approuvée le 06/12/2018.

Il rappelle que par arrêté n°AR10/2025 en date du 06/10/2025, il a prescrit une
modification simplifiée n°2 du PLU afin d'apporter diverses modifications au
règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Maire souligne que d'autres ajustements réglementaires pourront
être apportés s'ils permettent une amélioration du règlement ou s'ils sont liés
aux modifications apportées.

Les objectifs initiaux assignés à cette modification simplifiée sont listés dans
l'arrêté susvisé et pour mémoire sont les suivants :

- 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 ;

Monsieur le Maire souligne enfin que d'autres corrections d'erreurs matérielles
si elles étaient décelées à l'occasion de la présente procédure, pourront être
apportées, notamment pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme
et lever des risques d'ambiguïté.

Ces modifications peuvent être apportées par le biais d'une procédure de
modification simplifiée définie à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme,
dans le sens où :

- Elles ne modifient pas les orientations du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** ;
- Elles ne réduisent pas une zone naturelle et forestière, agricole ou un espace boisé classé ;
- Elles ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Elles n'ont pas non plus pour effet d'accroître les droits à bâtir d'une zone de plus de 20% ni de réduire ces mêmes droits à bâtir.

L'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L132-9 doivent être mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui devront alors être enregistrées et conservées.

Il mentionne notamment que les modalités de cette mise à disposition doivent être précisées et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Il revient au Conseil Municipal de définir les modalités de mise à disposition sur proposition de Monsieur le Maire :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 en Mairie et sur le site internet de la commune ;
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en Mairie. Les observations pourront également être transmises par mail à l'adresse suivante : mairie@malbuisson.fr Les remarques transmises par mail seront alors jointes au registre papier dans leur ordre d'arrivée.
- Information de la mise à disposition du dossier par la publication d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée n°2, les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations. L'avis sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché en Mairie et sur le site internet de la commune dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Monsieur le Maire rappelle enfin qu'à l'issue de cette mise à disposition du public, il en présentera le bilan devant le Conseil Municipal, qui devra délibérer et adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Vu l'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'urbanisme,

Vu la loi n°2019-1461 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique du 27/11/2019,

Vu l'arrêté du Maire n° AR10/2025 du 06/10/2025 prescrivant le lancement de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-45 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Malbuisson approuvé le 27/03/2017 et modifié par modification simplifiée n°1 approuvée le 06/12/2018,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir débattu, le Conseil Municipal, à l'unanimité des présents et représentés, délibère et décide :

1- De VALIDER le lancement d'une modification simplifiée n°2 du PLU en vue de permettre les modifications règlementaires exposées dans l'arrêté de prescription du Maire du 06/10/2025, à savoir en substance :

Apporter diverses modifications au règlement du Plan Local d'Urbanisme afin :

- o 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 ;
- o De permettre une meilleure valorisation du cadre de vie via une évolution de certaines dispositions du règlement, notamment concernant le patrimoine ;

2- De FIXER les modalités de la mise à disposition comme suit :

- o Mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 en Mairie et sur le site internet de la commune ;
- o Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en Mairie. Les observations pourront également être transmises par mail à l'adresse suivante : mairie@malbuisson.fr Les remarques transmises par mail seront alors jointes au registre papier dans leur ordre d'arrivée.
- o Information de la mise à disposition du dossier par la publication d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée n°2, les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations. L'avis sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera également affiché en Mairie et sur le site Internet de la Commune dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

3- De DONNER au Maire autorisation pour signer tous les actes concernant la modification simplifiée n°2.

4- DIT que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

5- DIT que conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise :

- o Au Préfet du Doubs ;
- o Au Président du Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté ;
- o Au Président du Conseil Départemental du Doubs ;
- o Aux Présidents de la Chambre de Commerces et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de l'Agriculture ;
- o Au Président du Pays du Haut Doubs ;
- o Au Président de la Communauté de Communes Lacs et Montagnes du Haut-Doubs ;
- o Aux Maires de communes limitrophes ;

6- DIT que, conformément aux articles L153-47, R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie et sur le site internet de la Commune durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Le Maire,



Claude LIETTA

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	11
LIMITATION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONES UA ET UB	12
LIMITATION DE LA HAUTEUR DES MURS DE SOUTENEMENT EN ZONES U ET AU	12
REGLEMENTER L'ASPECT DES TOITURES ET LA PROFONDEUR DES DEBORDS DE TOITURE	13
FAIRE EVOLUER LES REGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT	14
CHAPITRE 3 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NORMES SUPÉRIEURES	15
CADRAGE PREALABLE	15
LE RESPECT DE LA HIERARCHIE DES NORMES	16
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).

NB : Après retour des avis PPA, notamment suite à l'avis du service instructeur (Communauté de communes), il a été procédé à des ajustements de certaines rédactions, sans remettre en cause les objectifs recherchés :

- Articles 6 et 7 : certaines exceptions au calcul de la règle de recul (qui avaient été introduites avec la précision des règles d'implantation) sont écartées pour plus de cohérence du règlement et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme (→débord de toiture comme soulignée par le service instructeur).
- Article UB - 11 : les règles de coloris des toitures prévues pour les toitures en tuiles sont généralisées aux toitures en métal permises par la présente modification pour plus de cohérence.

LA MODIFICATION DU REGLEMENT 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 REGLES 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 :

- **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 :

- **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 :

- **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 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 :

- **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 :

- 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 :

- 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 :

- 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 :

- 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 :

- **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 :

- **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 :

- **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 :

- **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 plastic, 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 murs 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 » et de respecter les mêmes règles de coloris que les toitures en tuiles.**



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 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 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 faitage 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 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 toitures seront à 2 pans ou à demi-croupes. Les débords de toiture seront de 0.60 m sur toutes les faces du bâtiment.

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 sur toutes les faces du bâtiment.

(...)

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 sur toutes les faces du bâtiment.**

(...)

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 de stationnement par logement inférieur ou égal à 75m² de surface de plancher.

3 places de stationnement par logement supérieur à 75m² de surface de plancher.

Dont 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 de stationnement par logement inférieur ou égal à 75m² de surface de plancher.

3 places de stationnement par logement supérieur à 75m² de surface de plancher.

Dont au moins 1 place en parking couvert.

~~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 de stationnement par logement inférieur ou égal à 75m² de surface de plancher.

3 places de stationnement par logement supérieur à 75m² de surface de plancher.

Dont 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 de stationnement par logement inférieur ou égal à 75m² de surface de plancher.

3 places de stationnement par logement supérieur à 75m² de surface de plancher.

Dont au moins 1 place en parking couvert.

~~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 de stationnement par logement inférieur ou égal à 75m² de surface de plancher.

3 places de stationnement par logement supérieur à 75m² de surface de plancher.

Dont 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 de stationnement par logement inférieur ou égal à 75m² de surface de plancher.

3 places de stationnement par logement supérieur à 75m² de surface de plancher.

Dont au moins 1 place en parking couvert.

~~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°012993/KK AC PLU en date du 04/04/2026.

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.

COMMUNE DE MALBUISSON

REGLEMENT **PLAN LOCAL D'URBANISME**

PLU approuvé par délibération du 24 mars 2017
Règlement modifié à la marge par modification simplifiée n°2

Sommaire

TITRE 1 - Dispositions générales

Section 1 Champ d'application du PLU

Section 2 Le règlement

Section 3 Zone de Montagne

Section 4 La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement et la loi ALUR entrée en vigueur le 24 mars 2014

TITRE 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines

... Zones UA

... Zones UB

... Zone Uy

... Zones Uh

TITRE 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

... Zones AU1

... Zones AU1y

TITRE 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles

... Zones A

TITRE 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles

... Zones N

Annexes

1. Les préconisations dans les zones de moraines / secteurs indicés g1 et g2

TITRE 1 - Dispositions générales

Section 1 Champ d'application du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Malbuisson

Section 2 Le règlement

Outre le rapport de présentation, le Projet d'aménagement et de développement Durable (PADD) et les annexes, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le PLU comprend le présent règlement qui se compose :

- d'une part d'un document écrit qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols pour chacune des zones ,et établit la liste des emplacements réservés
- et d'autre part de documents graphiques:plans de zonage

Le zonage délimite les zones urbaines, à urbaniser, ainsi que les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

CODIFICATION règlement et plans de zonage :

1 / Les zones urbaines, pour lesquelles les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent l'accueil immédiat de constructions sont repérées au plan de zonage par le sigle commençant par la lettre « **U** »

... **UA** : correspond tant au tissu bâti ancien du bourg centre qu'à celui du Vezenay .

Il est indicé :

>> **UAe** pour les secteurs d'équipements et de services publics

>> **UAs** pour l'espace de stationnement central lié au fonctionnement des équipements hôteliers sur le secteur « Grand Clos ». (4) au PADD

... **UB** : regroupe toutes les extensions bâties composées à la fois d'habitats individuels et de collectifs de petite ou grande envergure ;

Il est indicé :

>> **UBp** pour les secteurs à caractère écologiquement sensible

>> **UBL** pour le secteur de la piscine, de la base nautique et de la maison dite « Barthelet » située au dessus de la plage des Landes (secteur desservi par les réseaux mais avec des activités uniquement liées à la culture, aux loisirs, au tourisme et à ses compléments (restauration, hôtellerie)

... **Uy** : correspond à l'espace d'activités existantes situé au Vézenay

... **Uh** : correspond à deux secteurs de bâtis isolés existants situés au nord de la commune

2 / Les zones à urbaniser repérées au plan par le sigle commençant par « **AU1** » qui correspondent aux secteurs à caractère naturel ayant vocation à s'ouvrir à l'urbanisation avec un plan d'aménagement d'ensemble dans le cadre d'un permis d'aménager.

4 secteurs à dominantes habitat sont caractérisés et accompagnés d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en faveur de leur spécificité.

>> **AU1a « Au lit de Plume »** / (7) au PADD

>> **AU1b « Sur la Foule »** / (8) au PADD

>> **AU1c « Champs des Champs »** (10) au PADD et porteur d'OAP en faveur d'habitat diversifié.

>> **Un vaste secteur dit « sur le Chablot »** situé au devant de l'ensemble hôtelier de l'Hôtel Le Lac est classé **AU1-t**. Sensible au niveau paysager , il est également porteur d'enjeux liés à l'économie touristique.

>> Un secteur voué aux seules activités artisanales prolonge celui existant situé au Vezenay. Il est classé **AU1y** - (11) au PADD -

3 / Les zones naturelles repérées au plan par le sigle commençant par « N » qui regroupent les espaces naturels à protéger en raison de la spécificité des sites, qu'il s'agisse de leur intérêt écologique ou paysager et celles indicées :

>> **NL** pour les secteurs du camping, de la plage du moulin du Bas, de la base nautique du Vézenay, sans changement d'usage.

>> **Nic** pour le secteur hyper central « la Combe jaune » où seront autorisés des aménagements en faveur de déplacements doux et sentiers botaniques en valorisation de la zone humide (5) au PADD.

>> **Nm** correspond au secteur de la menuiserie située à l'entrée sud-ouest de Malbuisson, où seule l'extension de l'activité existante sera permise (sous condition de mise en conformité de l'assainissement) / STECAL

>> **Ni** pour les secteurs de bord du lac avec APB et ceux humides en centre urbain .

>> **Np** pour les secteurs à caractère écologiquement sensible

4 / Les zones agricoles repérées au plan par le sigle commençant par « A » qui regroupent les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les secteurs des prairies d'altitude écologiquement sensibles sont indicés p : **Ap**

Le secteur Ap est en outre accompagné de fiches de gestion **relevant du Plan de Gestion Intégrée (PGI) réalisées par l'ONF et la chambre d'agriculture. Ils figurent dans l'annexe 9 du rapport de présentation.**

Figurent également sur le plan de zonage :

>> Conformément à l'article L151-19, le plan de zonage identifie les éléments de patrimoine et de paysage à protéger. A Malbuisson, de nombreuses fermes anciennes, villas 19^{ème} et équipements hôteliers XIX^{ème}, édifices spécifiques, sont répertoriés au titre de l'article L151-19, que ce soit en zone A, N, UA ou UB.

>> Les édifices en zones agricoles pouvant changer d'usage sont répertoriés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. En A, elle se confondent avec celle répertoriées au titre du L151-19.

>> De même, la végétation du bord de lac, les boisements de front de lac, les haies et bosquets du bourg principal, du Vézenay et leurs abords, ainsi que ceux des prairies d'altitudes sont répertoriés et protégés au titre de l'article L 151-23.

>> Les emplacements réservés aux voies, aménagements et ouvrages publics ainsi qu'aux installations d'intérêt général.

>> Les sentiers de randonnées à caractère structurant existants ou à créer sont par ailleurs répertoriés au titre de l'article L 151-38.

>> Les secteurs soumis aux glissements de terrains au titre du R 151-34 liés à la présence de moraines sont tramés et indicés g1 pour un aléa faible, et g2 pour les zones concernées par plusieurs niveaux d'aléas

>> Les continuités écologiques au titre du R 151-43 sont légendées (les roselières et le massif forestier).

>> Les zones humides reconnues sont repérées sur le plan de zonage.

La commune est par ailleurs classée :

>> **en zone de sismicité 3 d'aléa modéré** (accélération comprise entre 1.1 et 1.6m/s²) pour laquelle l'application de règles de construction parasismique est obligatoire (décrets n°2010-1254 et n° 2010-1255 entrés en vigueur le 1^{er} mai 2011.). Le zonage départemental et les règles applicables sont intégralement mis en annexe du rapport de présentation.

Archéologie préventive

Code du patrimoine article L521-1: L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

« En application du Code du Patrimoine, articles L531-14 à 16 et R531-8 à J O, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles (service régional de l'archéologie, tél. 03 81 65 72 00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-J 3 du Code du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales».

Diagnostic

Le diagnostic vise, par des études, prospections ou travaux de terrain, à mettre en évidence et à caractériser les éléments du patrimoine archéologique éventuellement présents sur le site et à présenter les résultats dans un rapport. Il est financé par la redevance d'archéologie préventive. Ce diagnostic est réalisé par un opérateur public agréé, après signature d'une convention, soit l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRA) soit un service archéologique de collectivité, territorialement compétent.

Fouille

En fonction du résultat du diagnostic et après avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique (CIRA), le préfet de région peut émettre un arrêté de fouille préventive. Sous le contrôle des agents du SRA la fouille vise, par des études, des travaux de terrain et de laboratoire, à recueillir les données archéologiques présentes sur le site, à en faire l'analyse, à en assurer la compréhension et à présenter l'ensemble des résultats dans un rapport final.

L'aménageur est maître d'ouvrage de l'opération de fouille. Il fait appel pour sa réalisation à un opérateur : soit l'INRAP, soit un service archéologique territorial agréé, soit tout autre opérateur de droit public ou privé agréé par l'État. Il signe avec lui un contrat définissant, sur la base des prescriptions de l'Etat, le projet scientifique d'intervention et les conditions de sa mise en œuvre (coûts, délais...).

Section 3 Commune classée en Zone de Montagne

PRINCIPES GENERAUX (articles L.122-12 à 14 du code de l'urbanisme)

Ils concernent la préservation des terres agricoles, l'extension de l'urbanisation, la valorisation du patrimoine montagnard.

Article L122-12 Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.](#)

Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.

Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne.

Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :

- 1° Par arrêté de l'autorité administrative compétente de l'Etat, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ;
- 2° Par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance.

Article L122-13 Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.](#)

Dans les secteurs protégés en application de l'article [L. 122-12](#), ne peuvent être autorisés que des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée, des aires naturelles de camping, un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux, des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible et des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ainsi que des projets visés au 1° de l'article [L. 111-4](#).

Article L122-14 Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.](#)

Par dérogation aux dispositions de l'article [L. 122-12](#), des constructions et aménagements peuvent être admis, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités :

- 1° Soit par un plan local d'urbanisme ou un schéma de cohérence territoriale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et au vu d'une étude réalisée et approuvée dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article [L. 122-7](#) ;
- 2° Soit par une carte communale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, et au vu d'une étude justifiant que l'aménagement et l'urbanisation de ces secteurs sont compatibles avec la prise en compte de la qualité de l'environnement et des paysages. Dans ce cas, chaque permis de construire est soumis pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Section 4 Les lois de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement et d'engagement national pour l'environnement de 2009 et 2010 définissent le cadre global d'action des politiques publiques à mettre en œuvre pour promouvoir un développement durable, ainsi que la loi ALUR (Loi pour l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové) entrée en vigueur le 24 mars 2014.

Les textes fondamentaux sont rappelés ci-dessous :

Article L101-1 Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article [L. 101-2](#), elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2 Modifié par [LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105](#)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

TITRE 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA délimite l'espace relatif au bâti ancien de la commune et porte autant sur le centre bourg que sur le cœur du Vézenay.

Ces secteurs sont destinés majoritairement à la construction ou l'extension de logements et de leurs dépendances ; ils comportent en outre les fonctions propre à tout centre de village : église, équipements publics, services et permettent le maintien ou l'accueil de commerces et d'artisans.

Le bâti ancien d'intérêt architectural est par ailleurs repéré au titre de l'article L151-19. Elle comprend la zone UAe qui enveloppe les secteurs d'équipements, d'aménagements et de services publics, ainsi que la zone UAs pour l'espace de stationnement central lié au fonctionnement des équipements hôteliers .

En outre, une grande partie de la zone UA se situe en site inscrit. Il conviendra de se référer à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation : L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles suivant les conditions définies à l'article UA11

2 - Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

3 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié au titre de l'article L 151-19 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

4 - Les démolitions de tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir en secteur UA.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les créations et extensions de constructions et installations classées ou non entraînant des dangers inconvénients et nuisances incompatible avec le caractère de la zone
2. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux, carcasses de voitures, et abris mobiles installés à titre permanent
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières
4. La création de nouveaux bâtiments à usage agricole
5. Les terrains de camping et caravanings
6. Le stationnement des caravanes
7. Toute construction exceptés les cabanons de jardin, les bassins et piscines d'une hauteur totale maximum de 3 mètres et d'une surface totale de plancher <20 m², dans une bande de 30 mètres longeant les espaces boisés inscrits en zone naturelle N
8. Le remblaiement des dolines est strictement interdit
9. Les zones humides identifiées au plan de zonage sont inconstructibles

Article UA-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, et à la distribution d'énergie.
2. En cas de sinistre, les constructions repérées au titre de l'article L 151-19 pourront être reconstruites suivant les mêmes dispositions (gabarit, occupation au sol, mitoyenneté) sans réserve quant à la prise en compte des articles 5, 6, 7, 8 et 10.

3. En UAs ne sont autorisés que les aménagements au sol servant le stationnement à ciel ouvert des véhicules et la qualité paysagère du cœur de bourg .

4. Le secteur UA-e concerne les seuls équipements , aménagements et services d'intérêt public

5. Tout programme d'au moins 8 logements, qu'il soit de réhabilitation ou de neuf, à destination d'habitation, devra présenter un minimum d'un logement conventionné. La surface du (des) logement(s) à créer sera calculée sur la base de la superficie totale habitable de l'opération d'ensemble proposée à raison de 20%, la surface minimum d'un logement social à créer ne pouvant être inférieure à 45 m².

6. En zone de moraines :

>> pour les zones indicées g1, il est recommandé de suivre les dispositions correspondantes aux zones de pente inférieure à 8° telles quelles sont annexées au présent règlement

>> pour les zones indicées g2, il est recommandé d'examiner finement la pente du terrain et selon cette pente, reprendre les dispositions proposées par niveau d'aléa (prescriptions constructives, étude géotechnique) telles quelles sont annexées au présent règlement.

7. En zones humides, les aménagements participant à la prise en compte et valorisation des zones humides sont seuls autorisés.

8. Les extensions des bâtiments agricoles existants .

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UA - 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1. Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, et le déneigement, et plus généralement les services publics.

2. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

3. Tout accès sur les RD doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.

Article UA- 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement d'électricité et de télécommunication

1°) Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

b) Eaux Pluviales

Leur infiltration sur la parcelle est privilégiée excepté dans les zones de moraines où :

- pour les secteurs dont la pente est inférieure à 14°, la réalisation de dispositifs d'infiltration à la parcelle est fortement déconseillée, ceux-ci pouvant à terme être à l'origine de phénomènes de glissement.

- dans les secteurs où la pente est supérieure à 14°, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sont proscrits, ceux-ci pouvant générer des phénomènes de glissement par lessivage des matériaux pouvant créer un soutirage en surface.

Il est recommandé pour les pentes inférieures à 14° et imposé pour les pentes supérieures à 14°, le stockage des eaux (cuve ou bassin tampon, structure réservoir sur les aires de stationnement et voies d'accès, etc) et rejet avec un débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales pour éviter la surcharge de celui-ci en aval.

L'objectif principal doit être de collecter les eaux pour les évacuer en dehors des zones de travaux ou des zones aménagées, et ce pour limiter les phénomènes de glissement à court ou moyen terme.

3°) Les réseaux d'électricité et de télécommunication

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédiffusion doivent être réalisés en souterrain.

Article UA - 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

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 :

- 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.

3. En cas de sinistre, les constructions repérées au titre de l'article L151-19 pourront être reconstruites suivant les mêmes dispositions .

4. En cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, ...) et d'implantation d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (notamment pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation ou au fonctionnement des services), il pourra être imposé un recul spécifique pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

5. Les garages, annexes, seront réalisés en cohérence architecturale avec le bâtiment principal. Tout regroupement de plus de 2 accès garage contigus est interdit lorsqu'il donne directement sur une voie publique ou privée à usage public. L'accès à un groupe de garages plus important ne pourra se faire que par le biais d'un espace de redistribution intérieure à la parcelle.

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 :

- 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.

3. Dans les autres cas, la distance de la construction par rapport à la limite séparative doit être au minimum égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, exceptés pour Les ouvrages d'intérêt général de faible emprise qui peuvent être implantés en limite séparative.

4. Toutefois, lorsqu'un ordre continu ou semi continu est possible, les constructions sont autorisées sur les limites latérales, notamment lorsqu'elles s'appuient sur des pignons existants.

5. En cas de sinistre, les constructions repérées au titre de l'article L151-19 pourront être reconstruites suivant les mêmes dispositions (gabarit, occupation au sol, mitoyenneté).

Article UA - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article UA - 9 : L'emprise au sol des constructions

~~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.

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).
2. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur des constructions se limitera à celles des constructions avoisinantes aux mêmes altitudes de références.
3. Sans constructions avoisinantes, La hauteur sera prise à partir du point médian de la construction dans le sens de la pente.
4. Les dépendances, quant à elles, ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3,5 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, 5 m de hauteur maximale au faîtage.
5. Les alinéas 1 et 2 ne concernent pas le secteur UAe.
6. Pour les éléments du patrimoine architectural repérés au règlement graphique « des éléments à préserver au titre de l'article L151-19 », les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à préserver » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément.
Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à préserver » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à préserver » ne peuvent être modifiés.
7. Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Par ailleurs, les ouvrages techniques et autres superstructures tels que les antennes, cheminées et ventilations ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

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.

Dans le bâti ancien (érigé avant 1930), les menuiseries sont en bois à peindre ou d'aspect. Elles sont à 2 vantaux et à 2 ou 3 carreaux par vantail et respecteront les formes des linteaux.

Les coffrets de volets roulants doivent rester intérieurs. En aucun cas ils ne doivent dépasser le nu de la façade. Ils seront atténués par des lambrequins en tôle ou bois découpé et seront peints de la même couleur que les menuiseries.

Les coffrets, compteurs, équipements techniques de ventilation, paraboles, boîtes aux lettres doivent s'intégrer aux façades ou muret et végétation de clôture sans jamais constituer de saillies.

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 toitures seront à 2 pans ou à demi-croupes. Les débords de toiture seront de 0.60 m sur toutes les faces du bâtiment.

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.

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.

Pour les anciennes fermes (réalisées avant 1930) , et notamment celles repérées au titre de l'article L 151-19

Les fondamentaux à respecter :

Ces fermes ont des caractéristiques qui en font leur intérêt et leur charme. De grands pignons, avec bardage ou non, avec croupes ou sans, qui sont les façades principales ; de grand toits lisses, et des murs gouttereaux plus bas avec parfois des renforcements.

Les fenêtres sont plus hautes que larges avec un encadrement (chambranle) d'une quinzaine de centimètres de large, saillant. Il n'y a pas d'appuis de fenêtre en dehors de ce chambranle qui peut ressortir d'au maximum 1 centimètre. Les menuiseries sont à deux vantaux ouvrant à la française.

Les toits ne seront modifiés par aucune terrasse ou renforcement. En revanche, ils pourront recevoir des fenêtres de toit ne dépassant pas 114 x118, des levées de toits, mais pas de lucarne. Ils pourront être couverts en tuile ou en métal mais sans bac acier nervuré. Les dessous d'avant toit ne seront pas couverts par des caissons

En cas de percements supplémentaires, les façades pignon devront garder leur symétrie, avec un nombre égal de fenêtres de part et d'autre.

Les fenêtres peuvent être doublées, séparées par un meneau de type pierre ou bois mais pas agrandies. Les nouvelles fenêtres devront être similaires à celles existantes. Elle n'auront pas d'appuis saillants. Leur menuiseries seront à deux vantaux ouvrant à la française. L'enduit sera refait sur l'ensemble de la façade dans les mêmes teintes que ceux existants afin de ne pas laisser de maçonnerie apparentes. Les chaînes d'angles peintes seront conservées ou restaurées. Les enduits seront à la chaux et de finition lisse pas écrasée.

S'il y a balcon, il ne devra pas dépasser 90 centimètres de porte-à-faux et en tout les cas être moins proéminent que l'avant toit.

Les planches de bardages devront être posées verticalement.

Les tavaillons bois devront être remplacés suivant les mêmes dispositions.

Les appentis devront être couverts avec une pente égale à la toiture principale.

Les vérandas et sas d'entrées ne pourront pas saillir des façades principales. En cas de création de cheminées extérieures, elles devront être maçonnées ou zinguées.

Les surélévations sont interdites.

Les fondamentaux à respecter :

A Malbuisson, les caractéristiques des édifices du début du siècle sont nombreuses et variées. Chaque volume a son toit avec une forme différente. Les percements se distinguent les uns des autres avec des hiérarchies dans leur taille et leur décor. Les murs sont structurés par des frises, des bandeaux et des encadrements de fenêtres polychromes. Les avants toits sont soutenus par des consoles en bois ouvragées.

En cas de modification ou agrandissement, toutes ces caractéristiques sont à conserver. Les fenêtres créées doivent avoir des formes et des couleurs s'harmonisant avec celles existantes. En cas d'adjonction, c'est la maison principale qui doit être mise en valeur

S'il y a des terrassements, ceux ci devront être plantés ou retenus par des murets en pierre. Aucun enrochement ne sera apparent. Les garages et annexes devront être recouverts de la même façon que la maison ou être complètement enterrés.

Les menuiseries ont souvent un dessin recherché de petits bois ; Il est préférable dans ce cas de rajouter une deuxième fenêtre plutôt que de remplacer celles ouvragées.

Les surélévations sont interdites.

En cas de réfection ou transformation de toiture, les matériaux d'origine doivent être repris. Les épis et girouettes doivent être remplacés.

Les dessins, décors et frises sur les murs doivent être restaurés.

Des éléments de patrimoine spécifiques comme l'ancienne station d'essence au Vézenay (N°36) sont protégés au titre du L151-19. Ils nécessitent d'être préservés à l'identique.

Article UA - 12 : Réalisation d'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 de stationnement par logement inférieur ou égal à 75m² de surface de plancher.

3 places de stationnement par logement supérieur à 75m² de surface de plancher.

Dont 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 de stationnement par logement inférieur ou égal à 75m² de surface de plancher.

3 places de stationnement par logement supérieur à 75m² de surface de plancher.

Dont au moins 1 place en parking couvert.

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

2. pour les commerces ou autres établissements ou services recevant du public : 1 place pour 45 m² de surface totale de plancher d'activités

Lorsque le calcul du nombre d'aires de stationnement abouti à un résultat égal ou supérieur à (0,5 – 1,5 – 2,5 ...) le chiffre à retenir est l'arrondi inférieur (1,5 = 1 ; 2,5 = 2) exception faite pour 0,5 = 1

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123.1-2 du Code de l'urbanisme.

Article UA - 13 : Espaces libres – Plantations

1 – Les haies seront préférablement réalisées avec des essences locales constituées de noisetiers, charmilles, églantiers, ...

2 - Les grands feuillus, les arbres fruitiers ou les haies devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

3 - Le remblaiement des dolines est proscrit.

SECTION III : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article UA - 14 : Obligation imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article UA - 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et/ou fibre optique, lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible la mise en place de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones **UB** sont destinées à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances, ainsi qu'à la construction des bâtiments destinés à recevoir les commerces, les équipements, les services, bureaux et activités non nuisants, qui sont le complément naturel de l'habitation.

A Malbuisson, elles concernent un tissu urbain mixte d'habitat individuels et de collectifs de petite ou grande envergure.

Elles comprennent en outre les secteurs UB p, secteurs écologiquement sensibles.

La zone UB L comprend le secteur de la piscine, de la base nautique et de la maison dite « Barthelet » au dessus de la plage des Landes. Cet espace est uniquement destiné au tourisme de loisirs et culturel ainsi qu'à ses compléments directs (restauration, petite hôtellerie).

En outre, une partie des zones UB se situe en site inscrit. Il conviendra de se référer à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles suivant les conditions définies à l'article UB 11

2 - Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

3- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié, en application du 7° de l'article L 151-19 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

5 - Les démolitions de tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir en secteur UB.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB -1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les créations et extensions de constructions et installations classées ou non entraînant des dangers inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières
3. La création de nouveaux bâtiments à usage agricole
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures
5. Toute construction exceptés les cabanons de jardin et les piscines dans une bande de 30 mètres longeant les espaces boisés inscrits en zone naturelle
6. les installations de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes, les terrains pour la pratique de sports motorisés
7. Les dolines ne doivent pas être remblayées. Toute construction y est également interdite
8. Les zones humides identifiées au plan de zonage sont inconstructibles

Article UB - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB1.

2. Les installations d'intérêt général et les équipements publics qu'ils fassent ou non l'objet d'une déclaration d'utilité publique

3. Tout programme d'au moins 5 logements, qu'il soit de réhabilitation ou de neuf, à destination d'habitation, devra présenter un minimum d'un logement conventionné. La surface du (des) logement(s) à créer sera calculée sur la base de la superficie totale habitable de l'opération d'ensemble proposée à raison de 20%, la surface minimum d'un logement social à créer ne pouvant être inférieure à 45 m².

4. En UB p, seules les extensions limitées du bâti existant sont permises sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et de ne pas excéder 10% de la surface totale de plancher.

5. En UB L, seules les programmations destinées au tourisme de culture et de loisirs et à ses compléments directs (restauration, petite hôtellerie) sont permises.

- En outre les nouvelles constructions et ou annexes ne pourront porter que sur les installations, aménagements et équipements d'intérêts publics.

- Les extensions des équipements d'intérêts publics sont permises

- Les extensions des édifices existants autres que d'intérêt public sont permises sous condition de ne pas excéder 10% de la surface totale de plancher.

- Sont seuls autorisés les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est une nécessité pour assurer la surveillance ou le fonctionnement des établissements dans la limite de 10% de la surface totale de plancher et à condition qu'ils soient intégrés dans le volume des locaux d'activités.

6. En zone de moraines :

>> pour les zones indicées g1, il est recommandé de suivre les dispositions correspondantes aux zones de pente inférieure à 8° telles quelles sont annexées au présent règlement

>> pour les zones indicées g2, il est recommandé d'examiner finement la pente du terrain et selon cette pente, reprendre les dispositions proposées par niveau d'aléa (prescriptions constructives, étude géotechnique) telles quelles sont annexées au présent règlement

7. En zones humides, des aménagements peuvent être faits sous condition de participer à la prise en compte et valorisation des zones humides.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UB- 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1. Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, et le déneigement, et plus généralement les services publics.

2. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

3. Tout accès sur les RD doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.

Article UB - 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1°) Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

b) Eaux Pluviales

Leur infiltration sur la parcelle est privilégiée excepté dans les zones de moraines où :

- pour les secteurs dont la pente est inférieure à 14°, la réalisation de dispositifs d'infiltration à la parcelle

est fortement déconseillée, ceux-ci pouvant à terme être à l'origine de phénomènes de glissement.

- dans les secteurs où la pente est supérieure à 14°, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sont proscrits, ceux-ci pouvant générer des phénomènes de glissement par lessivage des matériaux pouvant créer un soutirage en surface.

Il est recommandé pour les pentes inférieures à 14° et imposé pour les pentes supérieures à 14°, le stockage des eaux (cuve ou bassin tampon, structure réservoir sur les aires de stationnement et voies d'accès, etc) et rejet avec un débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales pour éviter la surcharge de celui-ci en aval.

L'objectif principal doit être de collecter les eaux pour les évacuer en dehors des zones de travaux ou des zones aménagées, et ce pour limiter les phénomènes de glissement à court ou moyen terme.

3°) Les réseaux d'électricité et de télécommunication

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédiffusion doivent être réalisés en souterrain.

Article UB - 5 : caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UB - 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 :

- 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.

3. Les garages, annexes, seront réalisés en cohérence architecturale avec le bâtiment principal. Tout regroupement de plus de 2 accès garage contigus est interdit lorsqu'il donne directement sur une voie publique ou privée à usage public. L'accès à un groupe de garages plus important ne pourra se faire que par le biais d'un espace de redistribution intérieure à la parcelle.

4. En cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, ...) et d'implantation d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (notamment pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation ou au fonctionnement des services), il pourra être imposé un recul spécifique pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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 :

- 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).

3. Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

-Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le

terrain voisin,

-Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus sans pouvoirs excéder 3 bâtiments consécutifs,

- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives interne de cette opération,

- Elles constituent des bâtiments indépendants annexes à l'habitation principale d'une hauteur inférieure à 3 mètres au total et à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 25 m² et que la façade sur limite ne dépasse pas 6 mètres de long.

4. Les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative.

5. Les piscines seront implantées avec un recul minimum d'1,50 mètre des limites séparatives. Les plages ne pourront pas être établies à moins d'1 mètre des limites séparatives .

Article UB - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UB - 9 : L'emprise au sol des constructions

L'urbanisation d'une parcelle ne pourra excéder 50% de sa surface en réalisation(s) bâtie(s), 20% de sa surface en espace minéral. Le reste de la parcelle restera en pleine terre soit 30% minimum.

Article UB -10 : La hauteur maximale des constructions

1. 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).
2. La hauteur de la construction doit être mesurée à partir du terrain existant avant travaux, au niveau du point médium de l'enveloppe bâtie pris dans le sens de la pente.
3. Lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15 %, et que le terrain est situé en contrebas d'une voie publique ou privée à usage public, les hauteurs mentionnées peuvent être majorées de 1 mètre
4. Les alinéas 1, 2, 3 ne concernent pas le secteur UBL
5. Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Par ailleurs, les ouvrages techniques et autres superstructures tels que les antennes, cheminées et ventilations ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

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.
- 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.

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 sur toutes les faces du bâtiment.

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 » et de respecter les mêmes règles de coloris que les toitures en tuiles.



Illustration : toiture métallique à joints debout

Concernant l'architecture

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 garages, annexes, seront réalisés en cohérence architecturale avec le bâtiment principal. Tout regroupement de plus de 2 accès garage contigus est interdit lorsqu'il donne directement sur une voie publique ou privée à usage public. L'accès à un groupe de garages plus important ne pourra se faire que par le biais d'un espace de redistribution intérieure à la parcelle.

Pour les anciennes fermes (réalisées avant 1930), et notamment celles repérées au titre de l'article L151-19

>>Tous travaux sur un bâtiment ancien (érigé avant 1930) doit être conçu en respect de ses caractéristiques architecturales. Toute annexe, extension, petit édicule, verrière, garages, vérandas, et abris de jardin, ..., doit être construit dans ce même respect.

Les fondamentaux à respecter :

Ces fermes ont des caractéristiques qui en font leur intérêt et leur charme. De grands pignons, avec bardage ou non, avec croupes ou sans, qui sont les façades principales ; de grand toits lisses, et des murs gouttereaux plus bas avec parfois des renforcements.

Les fenêtres sont plus hautes que larges avec un encadrement (chambranle) d'une quinzaine de centimètres de large, saillant. Il n'y a pas d'appuis de fenêtre en dehors de ce chambranle qui peut ressortir d'au maximum 1 centimètre. Les menuiseries sont à deux vantaux ouvrant à la française.

Les toits ne seront modifiés par aucune terrasse ou renforcement. En revanche, ils pourront recevoir des fenêtres de toit ne dépassant pas 114 x118, des levées de toits, mais pas de lucarne. Ils pourront être couverts en tuile ou en métal mais sans bac acier nervuré. Les dessous d'avant toit ne seront pas couverts par des caissons

En cas de percements supplémentaires, les façades pignon devront garder leur symétrie, avec un nombre égal de fenêtres de part et d'autre.

Les fenêtres peuvent être doublées, séparées par un meneau de type pierre ou bois mais pas agrandies. Les nouvelles fenêtres devront être similaires à celles existantes. Elle n'auront pas d'appuis saillants. Leur menuiseries seront à deux vantaux ouvrant à la française. L'enduit sera refait sur l'ensemble de la façade dans les mêmes teintes que ceux existants afin de ne pas laisser de maçonnerie apparentes. Les chaînes d'angles peintes seront conservées ou restaurées. Les enduits seront à la chaux et de finition lisse pas écrasé.

S'il y a balcon, il ne devra pas dépasser 90 centimètres de porte-à-faux et en tout les cas être moins proéminent que l'avant toit.

Les planches de bardages devront être posées verticalement.

Les tavaillons bois devront être remplacés suivant les mêmes dispositions.

Les appentis devront être couverts avec une pente égale à la toiture principale.

Les vérandas et sas d'entrées ne pourront pas saillir des façades principales. En cas de création de cheminée extérieures, elles devront être maçonnées ou zinguées.

Les surélévations sont interdites.

Pour les villas et hôtels 19^{ème} et notamment ceux repérés au titre de l'article L151-19

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

Les fondamentaux à respecter :

A Malbuisson, les caractéristiques des édifices du début du siècle sont nombreuses et variées. Chaque volume a son toit avec une forme différente. Les percements se distinguent les uns des autres avec des hiérarchies dans leur taille et leur décor. Les murs sont structurés par des frises, des bandeaux et des encadrements de fenêtres polychromes. Les avants toits sont soutenus par des consoles en bois ouvragées.

En cas de modification ou agrandissement, toutes ces caractéristiques sont à conserver. Les fenêtres créées doivent avoir des formes et des couleurs s'harmonisant avec celles existantes. En cas d'adjonction, c'est la maison principale qui doit être mise en valeur

S'il y a des terrassements, ceux ci devront être plantés ou retenus par des murets en pierre. Aucun enrochement ne sera apparent. Les garages et annexes devront être recouverts de la même façon que la maison ou être complètement enterrés.

Les menuiseries ont souvent un dessin recherché de petits bois ; Il est préférable dans ce cas de rajouter une deuxième fenêtre plutôt que de remplacer celles ouvragées.

Les surélévations sont interdites.

En cas de réfection ou transformation de toiture, les matériaux d'origine doivent être repris. Les épis et girouettes doivent être remplacés.

Les dessins, décors et frises sur les murs doivent être restaurés.

Des éléments de patrimoine spécifiques comme le chalet forestier (n°29) sont protégés au titre du L151-19. Ils nécessitent d'être préservés à l'identique.

Article UB -12 : Réalisation d'aires de stationnement

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

>> pour les bâtiments d'habitation :

. dans les immeubles collectifs :

2 places de stationnement par logement inférieur ou égal à 75m² de surface de plancher.

3 places de stationnement par logement supérieur à 75m² de surface de plancher.

Dont 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 de stationnement par logement inférieur ou égal à 75m² de surface de plancher.

3 places de stationnement par logement supérieur à 75m² de surface de plancher.

Dont au moins 1 place en parking couvert.

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

>> pour les commerces ou autres établissements ou services recevant du public : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123.1.12 du Code de l'urbanisme.

2. Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Article UB -13 : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1. Les haies seront préférablement réalisées avec des essences locales constituées de noisetiers, charmilles, églantiers, ...

2. Les grands feuillus, les arbres fruitiers ou les haies devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

3. Le remblaiement des dolines est strictement interdit. Toute construction y est également interdite.

SECTION III : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article UB - 14 : Obligation imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article UB - 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et/ou fibre optique, lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible la mise en place de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies

ZONE Uy

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uy située au Vezelay est destinée à l'accueil d'activités artisanales ou commerciales. Elle pourra également recevoir, le cas échéant, et sous conditions, les constructions destinées au logement des seuls artisans ou gardiens des activités implantées sur la zone.

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation : L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles suivant les conditions définies à l'article Uy 11

2- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié au titre de l'article L151-23 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

3 - Les démolitions de tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir en secteur Uy.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uy-1 : Occupations et utilisations du sol interdites Article Uy-1

1. Toute construction dans une bande de 30 mètres longeant les espaces boisés inscrits en zone naturelle N
2. Les zones humides sont inconstructibles.
3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uy-2 sont interdites.

Article Uy-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'artisanat et de commerces
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 10% de la Surface totale de plancher autorisée avec un maximum de 70 m² et à condition que les bâtiments soient intégrés dans le volume des locaux d'activités

2. En zone de moraines :

>> pour les zones indicées g1, il est recommandé de suivre les dispositions correspondantes aux zones de pente inférieure à 8° telles qu'elles sont annexées au présent règlement

>> pour les zones indicées g2, il est recommandé d'examiner finement la pente du terrain et selon cette pente, reprendre les dispositions proposées par niveau d'aléa (prescriptions constructives, étude géotechnique) telles qu'elles sont annexées au présent règlement

3. En zones humides, des aménagements peuvent être faits sous condition de participer à la prise en compte et valorisation des zones humides.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU Sol

Article Uy - 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1. Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, et le déneigement, et plus généralement les services publics.
2. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.
3. Tout accès sur les RD doit recevoir l'accord du gestionnaire de voirie.

Article Uy - 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1°) Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Le traitement des eaux usées industrielles ou artisanales peut être soumis à des conditions particulières de pré-traitement et/ou de convention de rejet.

b) Eaux Pluviales

>> Leur infiltration sur la parcelle est privilégiée excepté dans les zones de moraines où :

- Pour les secteurs dont la pente est inférieure à 14°, la réalisation de dispositifs d'infiltration à la parcelle est fortement déconseillée, ceux-ci pouvant à terme être à l'origine de phénomènes de glissement.

- Dans les secteurs où la pente est supérieure à 14°, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sont proscrits, ceux-ci pouvant générer des phénomènes de glissement par lessivage des matériaux pouvant créer un soutirage en surface.

Il est recommandé pour les pentes inférieures à 14° et imposé pour les pentes supérieures à 14°, le stockage des eaux (cuve ou bassin tampon, structure réservoir sur les aires de stationnement et voies d'accès, etc) et rejet avec un débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales pour éviter la surcharge de celui-ci en aval.

L'objectif principal doit être de collecter les eaux pour les évacuer en dehors des zones de travaux ou des zones aménagées, et ce pour limiter les phénomènes de glissement à court ou moyen terme.

3°) Les réseaux d'électricité et de télécommunication

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédiffusion doivent être réalisés en souterrain

Article Uy - 5 : caractéristiques des terrains

Sans objet

Article Uy - 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 :

- 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.
3. En cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, ...) et d'implantation d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (notamment pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation ou au fonctionnement des services), il pourra être imposé un recul spécifique pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

4. Tout regroupement de plus de 2 accès garage contigus est interdit lorsqu'il donne directement sur une voie publique ou privée à usage public. L'accès à un groupe de garages plus important ne pourra se faire que par le biais d'un espace de redistribution intérieure à la parcelle.

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 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 :

- 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.
 3. Les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative.

Article Uy - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article Uy - 9 : L'emprise au sol des constructions

L'urbanisation d'une parcelle ne pourra excéder 60% de sa surface en réalisation(s) bâtie(s), 20% de sa surface en espace minéral. Le reste de la parcelle restera en pleine terre soit 20% minimum.

Article Uy -10 : La hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 7 mètres. La hauteur totale est limitée à 10 mètres.
2. La hauteur de la construction doit être mesurée à partir du terrain existant avant travaux, au niveau du point médium de l'enveloppe bâtie pris dans le sens de la pente.
3. Lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15 %, et que le terrain est situé en contrebas d'une voie publique ou privée à usage public, les hauteurs mentionnées peuvent être majorées de 1 mètre
4. Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Par ailleurs, les ouvrages techniques et autres superstructures tels que les antennes, cheminées et ventilations ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

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

Les terrasses dans les toits anciens sont proscrites ;

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 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.

4. 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.

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 Uy -12 : Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées devra être réalisé sur la parcelle privée.

- Les aires de stationnement automobiles nécessaires seront calculées de la manière suivante :

Pour les établissements d'artisanat :

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 100 m² de surface totale de plancher.

Pour les établissements commerciaux

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 30 m² de surface totale de plancher.

- Les aires de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux naturels respectueux de l'environnement. Le revêtement de type bitume est déconseillé excepté sur les bandes de roulement où il est accepté.

Article Uy -13 : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1. Les haies seront préférablement réalisées avec des essences locales constituées de noisetiers, charmilles, églantiers, ...

2. Les grands feuillus, les arbres fruitiers ou les haies devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

3. Le remblaiement des dolines est strictement interdit. Toute construction y est également interdite.

SECTION III : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article Uy - 14 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article Uy- 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et/ou fibre optique, lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible la mise en place de ces réseaux.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies

ZONES Uh

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones Uh correspondent à deux secteurs de bâtis existants isolés.

Une partie des zones Uh se situe en site inscrit. Il conviendra de se référer à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation : L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles suivant les conditions définies à l'article Uh 11

2- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié au titre de l'article L 151-19 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

3 - Les démolitions de tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir en secteur Uh.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uh-1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

1. Toute construction dans une bande de 30 mètres longeant les espaces boisés inscrits en zone naturelle.
2. Les zones humides identifiées au plan de zonage sont inconstructibles.
3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uh-2 sont interdites.

Article Uh-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Est autorisée, sous réserve qu'elle n'entraîne pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, l'occupation et utilisation du sol suivante :

- l'extension modérée du bâti existant sous condition qu'elle ne dépasse pas 20 % de la surface totale de plancher et ne constitue pas la réalisation d'un nouveau logement.

2. En zone de moraines :

>> pour les zones indicées g1, il est recommandé de suivre les dispositions correspondantes aux zones de pente inférieure à 8° telles quelles sont annexées au présent règlement

>> pour les zones indicées g2, il est recommandé d'examiner finement la pente du terrain et selon cette pente, reprendre les dispositions proposées par niveau d'aléa (prescriptions constructives, étude géotechnique) telles quelles sont annexées au présent règlement.

3. En zones humides, des aménagements peuvent être faits sous condition de participer à la prise en compte et valorisation des zones humides.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU Sol

Article Uh - 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1. Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, et le déneigement, et plus généralement les services publics.

2. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.
3. Tout accès sur les RD doit recevoir l'accord du gestionnaire de voirie.

Article Uh - 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1. Les conditions relatives à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Les réseaux d'électricité et de télécommunication

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédiffusion liés aux branchements individuels doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes relais / diffusion numérique ainsi que les réseaux de diffusion d'énergie à l'échelle du territoire ne sont pas concernés par ces règles.

3. Eaux Pluviales

>> Leur infiltration sur la parcelle est privilégiée excepté dans les zones de moraines où :

- Pour les secteurs dont la pente est inférieure à 14°, la réalisation de dispositifs d'infiltration à la parcelle est fortement déconseillée, ceux-ci pouvant à terme être à l'origine de phénomènes de glissement.

- Dans les secteurs où la pente est supérieure à 14°, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sont proscrits, ceux-ci pouvant générer des phénomènes de glissement par lessivage des matériaux pouvant créer un soutirage en surface.

Il est recommandé pour les pentes inférieures à 14° et imposé pour les pentes supérieures à 14°, le stockage des eaux (cuve ou bassin tampon, structure réservoir sur les aires de stationnement et voies d'accès, etc) et rejet avec un débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales pour éviter la surcharge de celui-ci en aval..

L'objectif principal doit être de collecter les eaux pour les évacuer en dehors des zones de travaux ou des zones aménagées, et ce pour limiter les phénomènes de glissement à court ou moyen terme.

Article Uh - 5 : caractéristiques des terrains

Sans objet

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 :

- 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.
 3. En cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, ...) et d'implantation d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (notamment pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation ou au fonctionnement des services), il pourra être imposé un recul spécifique pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
 4. Tout regroupement de plus de 2 accès garage contigus est interdit lorsqu'il donne directement sur une voie publique ou privée à usage public. L'accès à un groupe de garages plus important ne pourra se faire que par le biais d'un espace de redistribution intérieure à la parcelle.

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 :

- 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.
 3. Les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative.

Article Uh - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article Uh - 9 : L'emprise au sol des constructions

L'urbanisation d'une parcelle découle de l'application de l'article Uh2.

Article Uh -10 : La hauteur maximale des constructions

1. La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser celle des constructions existantes
2. Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Par ailleurs, les ouvrages techniques et autres superstructures tels que les antennes, cheminées et ventilations ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

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.**
3. Les toitures terrasses sont permises sous condition d'être végétalisées.
4. Les panneaux solaires sont possibles à condition qu'ils restent parallèles à la toiture, sans décollement.
5. Les tuiles seront de couleur terre. Les tuiles noires sont interdites.
6. 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.
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 Uh -12 : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées devra être réalisé sur la parcelle privée.

Article Uh -13 : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1. Les haies seront préférablement réalisées avec des essences locales constituées de noisetiers, charmilles, églantiers, ...
2. Les grands feuillus, les arbres fruitiers ou les haies devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.
3. Le remblaiement des dolines est strictement interdit. Toute construction y est également interdite.

SECTION III : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article Uh - 14 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article Uh- 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et/ou fibre optique, lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible la mise en place de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies

TITRE 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONES AU1

CARACTERE DES ZONES

Les zones AU1 regroupent des zones destinées à l'extension urbaine du village suivant des aménagements cohérents, dans l'espace comme dans le temps.

A Malbuisson, leur vocation est d'accueillir de l'habitat mixte aussi bien que des services ou petits artisans non nuisants, dans le cadre de plan d'aménagement d'ensemble soumis à des contraintes d'organisation de l'espace et de mixité d'occupation inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation qui leur sont liées.

Elles comprennent les secteurs :

- >> AU1 a « Au lit de Plume » / (7) au PADD
- >> AU1 b « Sur la Foule » / (8) au PADD
- >> AU1 c « Champs des Champs » (10) au PADD

Le secteur AU1t est réservé au développement du projet hôtelier.

En outre, une partie des zones AU1 se situe en site inscrit. Il conviendra de se référer à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles suivant les conditions définies à l'article AU1 11

Article AU1 - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les créations et extensions de constructions et installations classées ou non entraînant des dangers inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. La création de nouveaux bâtiments à usage agricole,
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
5. Toute construction exceptés les cabanons de jardin et les piscines dans une bande de 30 mètres longeant les espaces boisés inscrits en zone naturelle N
6. les installations de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes, les terrains pour la pratique de sports motorisés
7. Les dolines ne doivent pas être remblayées – toute construction y est également interdite
8. Les zones humides identifiées au plan de zonage sont inconstructibles.

Article AU1 - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures d'intérêt général ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol sauf lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée au terrain naturel.
2. Tout projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement et de programmation qui lui sont liées.
 3. L'ouverture de la zone AU1c est conditionnée à la réalisation de 20% de logements conventionnés.
 4. Les zones AU1 a et AU1b devront avoir une densité moyenne minimum de 13 logements /ha hors voirie
 5. La zone AU1 c devra avoir une densité moyenne minimum de 25 logements/ha hors voirie
 6. La zone AU1 t est réservé au développement d'un projet hôtelier
 7. En zone de moraines :
 - >> pour les zones indicées g1, il est recommandé de suivre les dispositions correspondantes aux zones de pente inférieure à 8° telles quelles sont annexées au présent règlement
 - >> pour les zones indicées g2, il est recommandé d'examiner finement la pente du terrain et selon cette pente, reprendre les dispositions proposées par niveau d'aléa (prescriptions constructives, étude géotechnique) telles quelles sont annexées au présent règlement
 8. En zones humides, des aménagements peuvent être faits sous condition de participer à la prise en compte et valorisation des zones humides.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AU1 - 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1. Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, et le déneigement, et plus généralement les services publics.
2. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.
3. Tout accès sur les voies publiques doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.

Article AU1 - 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1 - Les réseaux d'électricité et de télécommunication

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédiffusion liés aux branchements individuels doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes relais / diffusion numérique ainsi que les réseaux de diffusion d'énergie à l'échelle du territoire ne sont pas concernés par ces règles.

2 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

3 - Assainissement

a/ En ce qui concerne les eaux usées, toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement.

b/ En ce qui concerne les eaux pluviales, leur infiltration sur la parcelle est privilégiée. Toutefois, si la nature des sols, la taille ou la configuration de la parcelle ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Le cas échéant, toute nouvelle construction pourra disposer d'une citerne de récupération d'eau.

c/ Dans les zones de moraines, et quelle que soit la pente du terrain, les dispositifs d'infiltration d'eau dans le sous-sol sont à proscrire.

4 - Eaux Pluviales

Leur infiltration sur la parcelle est privilégiée excepté dans les zones de moraines où :

- pour les secteurs dont la pente est inférieure à 14°, la réalisation de dispositifs d'infiltration à la parcelle est fortement déconseillée, ceux-ci pouvant à terme être à l'origine de phénomènes de glissement.

- dans les secteurs où la pente est supérieure à 14°, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sont proscrits, ceux-ci pouvant générer des phénomènes de glissement par lessivage des matériaux pouvant créer un soutirage en surface.

Il est recommandé pour les pentes inférieures à 14° et imposé pour les pentes supérieures à 14°, le stockage des eaux (cuve ou bassin tampon, structure réservoir sur les aires de stationnement et voies d'accès, etc) et rejet avec un débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales pour éviter la surcharge de celui-ci en aval.

L'objectif principal doit être de collecter les eaux pour les évacuer en dehors des zones de travaux ou des zones aménagées, et ce pour limiter les phénomènes de glissement à court ou moyen terme.

Article AU1 - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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 :

- 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.

3. 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.

4. En cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, ...) et d'implantation d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (notamment pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation ou au fonctionnement des services), il pourra être imposé un recul spécifique pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

3. Les garages, annexes, seront réalisés en cohérence architecturale avec le bâtiment principal. Tout regroupement de plus de 2 accès garage contigus est interdit lorsqu'il donne directement sur une voie publique ou privée à usage public. L'accès à un groupe de garages plus important ne pourra se faire que par le biais d'un espace de redistribution intérieure à la parcelle.

4. Les implantations proposées seront établies en souci de l'évolution ultérieure potentielle du bâti.

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 :

- 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

3. 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).
4. Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
 - Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus sans pouvoir excéder cinq bâtiments consécutifs,
 - Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives interne de cette opération,
 - Elles constituent des bâtiments indépendants annexes à l'habitation principale d'une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit (ou 4,50 m s'il s'agit d'un pignon) et à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 25 m².
 - Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - Les implantations proposées seront établies en souci de l'évolution ultérieure possible du bâti existant.
5. Les dispositions 2 et 3 ne s'appliquent pas aux constructions enterrées

6. Les piscines et équipements liés seront implantés en recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Article AU1 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Toute projet d'urbanisation doit être établi conformément aux orientations d'aménagement et de programmation qui lui sont liées
2. Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article AU1 - 9 : L'emprise au sol des constructions

L'urbanisation d'une parcelle ne pourra excéder 50% de sa surface en réalisation(s) bâtie(s), 20% de sa surface en espace minéral. Le reste de la parcelle restera en pleine terre soit 30% minimum.

Article AU1 - 10 : La hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale à l'acrotère pour les toits terrasses végétalisés est limitée à 10 mètres. Elle est limitée à 12 mètres au faîtage pour les toits en pente, panneaux solaires compris.
2. La hauteur de la construction doit être mesurée à partir du terrain existant avant travaux, au niveau du point médium de l'enveloppe bâtie pris dans le sens de la pente.
3. Lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 10%, et que le terrain est situé en contrebas d'une voie publique ou privée à usage public, les hauteurs mentionnées peuvent être majorées de 1 mètre sous condition que la hauteur de l'édifice à créer appréciée sur la façade établie par rapport à la voie publique ou privée à usage public ne dépasse pas la hauteur autorisée telle qu'elle est stipulée aux alinéas 1 et 2
4. La hauteur maximale des constructions « annexes » (garages, abri de jardin) est limitée à 5 mètres au faîtage.
5. Les points 1 et 4 ne concernent pas le secteur AU1 t pour lequel la hauteur maximale totale est limitée à 6 mètres.
6. Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
Par ailleurs, les ouvrages techniques et autres superstructures tels que les antennes, cheminées et ventilations ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

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.**
3. Les espaces de stationnement ouverts seront réalisés dans des matériaux naturels : pavés pierre ou granit, pelouse, sable ou graviers calcaires, exception pouvant être faite en secteur pentu (>6%).

4. Les piscines sont soumises à autorisation. En secteur de pente, les murs de soutènement, piscines ou retenue des terres, ne devront pas dépasser 2 mètres. En outre, ils prendront l'aspect naturel des murs et murgers.

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 sur toutes les faces du bâtiment.

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

- Les garages, annexes, seront réalisés en cohérence architecturale avec le bâtiment principal.

7. Les coffrets, compteurs, équipements techniques de ventilation, paraboles, chauffage aérothermie, ..., doivent s'intégrer aux façades ou muret et végétation de clôture.

8. 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.

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 AU1 - 12 : Réalisation d'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 de stationnement par logement inférieur ou égal à 75m² de surface de plancher.

3 places de stationnement par logement supérieur à 75m² de surface de plancher.

Dont 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 de stationnement par logement inférieur ou égal à 75m² de surface de plancher.

3 places de stationnement par logement supérieur à 75m² de surface de plancher.

Dont au moins 1 place en parking couvert.

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

- pour les services ou commerces et activités : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface totale de plancher

Ces règles de stationnement sont minorées pour le logement social tel qu'il est défini à l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme. Ainsi, il ne sera pas exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2. Les garages, annexes, seront réalisés en cohérence architecturale avec le bâtiment principal. Tout regroupement de plus de 2 accès garage contigus est interdit lorsqu'il donne directement sur une voie publique ou privée à usage public. L'accès à un groupe de garages plus important ne pourra se faire que par le biais d'un espace de redistribution intérieure à la parcelle.

Article AU1 - 13 : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1. Les haies seront préférablement réalisées avec des essences locales comme les noisetiers, charmilles, églantiers, ...

2. Les grands feuillus, les arbres fruitiers ou les haies devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

3. Le remblaiement des dolines est proscrit.

4. Pour toutes les zones AU1 sont applicables les dispositions indiquées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION III : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article AU1 - 14 : Obligation imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article AU1 - 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et/ou fibre optique, lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible la mise en place de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

ZONE AU1y

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU1y poursuit celle existante située au Vezenay et est destinée à l'accueil d'activités artisanales ou commerciales. Elle pourra également recevoir, le cas échéant, et sous conditions, les constructions destinées au logement des seuls artisans ou gardiens des activités implantées sur la zone.

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles suivant les conditions définies à l'article AU1y11

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU1y-1 - Occupation et utilisation du sol interdites

1. Toute construction dans une bande de 30 mètres longeant les espaces boisés inscrits en zone naturelle N
2. Les zones humides identifiées au plan de zonage sont inconstructibles.
3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU1y-2 sont interdites.

ARTICLE AU1y-2 - Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition

1. Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'artisanat et de commerces ,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 10% de la Surface totale de plancher autorisée avec un maximum de 70 m² et à condition que les bâtiments soient intégrés dans le volume des locaux d'activités.

2. En zone de moraines :

- >> pour les zones indicées g1, il est recommandé de suivre les dispositions correspondantes aux zones de pente inférieure à 8° telles quelles sont annexées au présent règlement
- >> pour les zones indicées g2, il est recommandé d'examiner finement la pente du terrain et selon cette pente, reprendre les dispositions proposées par niveau d'aléa (prescriptions constructives, étude géotechnique) telles quelles sont annexées au présent règlement

3. En zones humides, des aménagements peuvent être faits sous condition de participer à la prise en compte et valorisation des zones humides. Les constructions sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AU1y-3- Accès et voirie

1. Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens

d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, et le déneigement, et plus généralement les services publics.

2. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

3. Tout accès sur les RD doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.

Article AU1y-4 – Desserte par les réseaux

1°) Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Le traitement des eaux usées industrielles ou artisanales peut être soumis à des conditions particulières de pré-traitement et/ou de convention de rejet.

b) Eaux Pluviales

>> Leur infiltration sur la parcelle est privilégiée excepté dans les zones de moraines où :

- Pour les secteurs dont la pente est inférieure à 14°, la réalisation de dispositifs d'infiltration à la parcelle est fortement déconseillée, ceux-ci pouvant à terme être à l'origine de phénomènes de glissement.

- Dans les secteurs où la pente est supérieure à 14°, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sont proscrits, ceux-ci pouvant générer des phénomènes de glissement par lessivage des matériaux pouvant créer un soutirage en surface.

Il est recommandé pour les pentes inférieures à 14° et imposé pour les pentes supérieures à 14°, le stockage des eaux (cuve ou bassin tampon, structure réservoir sur les aires de stationnement et voies d'accès, etc) et rejet avec un débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales pour éviter la surcharge de celui-ci en aval.

L'objectif principal doit être de collecter les eaux pour les évacuer en dehors des zones de travaux ou des zones aménagées, et ce pour limiter les phénomènes de glissement à court ou moyen terme.

3°) Les réseaux d'électricité et de télécommunication

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédiffusion doivent être réalisés en souterrain.

Article AU1y-5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

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 :

- 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.

3. En cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, ...) et

d'implantation d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (notamment pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation ou au fonctionnement des services), il pourra être imposé un recul spécifique pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

4. Les garages, annexes, seront réalisés en cohérence architecturale avec le bâtiment principal. Tout regroupement de plus de 2 accès garage contigus est interdit lorsqu'il donne directement sur une voie publique ou privée à usage public. L'accès à un groupe de garages plus important ne pourra se faire que par le biais d'un espace de redistribution intérieure à la parcelle.

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 :

- 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.

3. Les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative.

Article AU1y-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être égale à 5 mètres minimum.

Article AU1y-9 – Emprise au sol

La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère qualitatif de l'opération. Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum de 30 % du terrain à conserver en espace vert.

Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, sauf celles sous couvert végétal, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les aires de stationnement extérieur si elles sont réalisées en béton-gazon.

Article AU1y-10 – Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 10 mètres.

2. Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Par ailleurs, les ouvrages techniques et autres superstructures tels que les antennes, cheminées et ventilations ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

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.**
3. Les toitures terrasses sont permises sous condition d'être végétalisées.
4. Les panneaux solaires sont possibles à condition qu'ils restent parallèles à la toiture, sans décollement.
5. Les tuiles seront de couleur terre. Les tuiles noires sont interdites.
6. 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.
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 AU1y-12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement -

1. Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées devra être réalisé sur la parcelle privée.
2. Les aires de stationnement automobiles nécessaires seront calculées de la manière suivante :

Pour les établissements d'artisanat :

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 100 m² de surface totale de plancher.

Pour les établissements commerciaux

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 30 m² de surface totale de plancher.

3. Les aires de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux naturels respectueux de l'environnement.

ARTICLE AU1y-13 – Espaces libres et plantations

1- Les grands feuillus devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

2 - Le remblaiement des dolines est strictement interdit. Toute construction y est également interdite.

SECTION III : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article AU1y - 14 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article AU1y - 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et/ou fibre optique, lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible la mise en place de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

TITRE 3 - Dispositions applicables aux zones agricoles

ZONES A

CARACTERE DES ZONE S

Sont classés en zones agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone Ap porte sur les secteurs à caractère écologiquement sensible.

En outre, une partie des zones A se situe en site inscrit. Il conviendra de se référer à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles suivant les conditions définies à l'article A11

2 - Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

3- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié au titre de l'article L 151-19 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

4 - Les démolitions de tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non admises à l'article A-2, ainsi que :

1. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures ainsi que les abris mobiles installés à titre permanent,
2. Les terrains de camping,
3. Le stationnement des caravanes
4. Les dolines ne doivent pas être remblayées. Toute construction y est également interdite
5. Les zones humides identifiées au plan de zonage sont inconstructibles.
6. Toute nouvelle construction en Ap exceptés :
 - les ouvrages nécessaires à la protection et valorisation de la ressource en eau,
 - les bâtiments de stockage de foin et de matériel agricole.

Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées à l'article A-1 :

1. les constructions et installations nécessaires à des exploitations agricoles;
2. les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. la maison d'habitation liée à l'exploitation agricole ou GAEC (exploitation organisée en forme sociétaire), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation, et à condition que celle-ci soit nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation et qu'elle soit située à proximité immédiate du bâtiment principal de l'exploitation.
4. L'extension modérée (< 10% de la surface totale de plancher à la demande du premier dépôt de permis) des bâtiments existants à usage d'habitation sans qu'elle ait pour objet la création de logements supplémentaires.
5. Les installations d'intérêt général qu'ils fassent ou non l'objet d'une déclaration d'utilité publique.
6. A l'intérieur du périmètre de protection des captages, tout projet sera soumis à autorisation préalable de l'autorité compétente.

7. En A et Ap, seul est autorisé le changement d'usage des bâtiments repérés au titre du L 151-19 et L151-11. Le changement de destination et les autorisations de travaux seront soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. En Ap, un seul logement est possible par édifice existant. En Ap, les gîtes ne sont pas autorisés.

8. En zone de moraines :

>> pour les zones indicées g1, il est recommandé de suivre les dispositions correspondantes aux zones de pente inférieure à 8° telles qu'elles sont annexées au présent règlement

>> pour les zones indicées g2, il est recommandé d'examiner finement la pente du terrain et selon cette pente, reprendre les dispositions proposées par niveau d'aléa (prescriptions constructives, étude géotechnique) telles qu'elles sont annexées au présent règlement

9. En zones humides, des aménagements peuvent être faits sous condition de participer à la prise en compte et valorisation des zones humides.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A-3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1. Tout accès sur les RD doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.

3. L'élargissement des chemins existants et/ou la création de nouveaux chemins est seule autorisée pour les RD, les voies communales, les chemins repérés au titre du L151-38 et/ou inscrits en emplacements réservés.

Article A-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1. Les conditions relatives à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Les réseaux d'électricité et de télécommunication

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédiffusion liés aux branchements individuels doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes relais / diffusion numérique ainsi que les réseaux de diffusion d'énergie à l'échelle du territoire ne sont pas concernés par ces règles.

3. Eaux Pluviales

>> Leur infiltration sur la parcelle est privilégiée excepté dans les zones de moraines où :

- Pour les secteurs dont la pente est inférieure à 14°, la réalisation de dispositifs d'infiltration à la parcelle est fortement déconseillée, ceux-ci pouvant à terme être à l'origine de phénomènes de glissement.

- Dans les secteurs où la pente est supérieure à 14°, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sont proscrits, ceux-ci pouvant générer des phénomènes de glissement par lessivage des matériaux pouvant créer un soutirage en surface.

Il est recommandé pour les pentes inférieures à 14° et imposé pour les pentes supérieures à 14°, le stockage des eaux (cuve ou bassin tampon, structure réservoir sur les aires de stationnement et voies d'accès, etc) et rejet avec un débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales pour éviter la surcharge de celui-ci en aval.

L'objectif principal doit être de collecter les eaux pour les évacuer en dehors des zones de travaux ou des zones aménagées, et ce pour limiter les phénomènes de glissement à court ou moyen terme.

Article A-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

1. Les reculs minima sont fixés comme suit :

- 15 mètres de l'axe des RD

- 10 mètres de l'alignement de toutes les autres voies publiques

Ce recul ne s'applique pas à l'extension des bâtiments agricoles existants, des petits équipements publics tels que postes de distribution d'énergie électrique, des commutateurs PTT, des stations de relèvement et des autres ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

2. Aucun autre recul n'est imposé excepté en cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, ...) où il pourra être imposé un recul spécifique pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Aucun recul n'est imposé.

Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article A-9 : L'emprise au sol des constructions

Sans objet

Article A-10 : La hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 13 mètres au faîtage. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée si des impératifs économiques et fonctionnels l'exigent.

2. Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Par ailleurs, les ouvrages techniques et autres superstructures tels que les antennes, cheminées et ventilations ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

3. La hauteur de l'extension d'un bâtiment d'habitation existant est limitée à celle de l'édifice existant.

Article A-11 : L'aspect extérieur

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont à proscrire.

2. Les clôtures ne pourront être que de type agricole à vaches

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

4. Les bâtiments s'intégreront au paysage environnant par l'utilisation de matériaux naturels en façade comme le bois.

5. Les zones d'implantation des extensions des édifices existants repérés au titre du L151-11 et L151-19 se feront sur les faces les moins visibles depuis le domaine public.

6. 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.

Pour les anciennes fermes (réalisées avant 1930), et notamment celles repérées au titre de l'article L151-19

>>Tous travaux sur un bâtiment ancien (érigé avant 1930) doit être conçu en respect de ses caractéristiques architecturales. Toute annexe, extension, petit édicule, verrière, garages, vérandas, et abris de jardin, ..., doit être construit dans ce même respect.

Les fondamentaux à respecter :

Ces fermes ont des caractéristiques qui en font leur intérêt et leur charme. De grands pignons, avec bardage ou non, avec croupes ou sans, qui sont les façades principales ; de grands toits lisses, et des murs gouttereaux plus bas avec parfois des renforcements.

Les fenêtres sont plus hautes que larges avec un encadrement (chambranle) d'une quinzaine de centimètres de large, saillant. Il n'y a pas d'appuis de fenêtre en dehors de ce chambranle qui peut ressortir d'au maximum 1 centimètre. Les menuiseries sont à deux vantaux ouvrant à la française.

Les toits ne seront modifiés par aucune terrasse ou renforcement. En revanche, ils pourront recevoir des fenêtres de toit ne dépassant pas 114 x118, des levées de toits, mais pas de lucarne. Ils pourront être couverts en tuile ou en métal mais sans bac acier nervuré. Les dessous d'avant toit ne seront pas couverts par des caissons

En cas de percements supplémentaires, les façades pignon devront garder leur symétrie, avec un nombre égal de fenêtres de part et d'autre.

Les fenêtres peuvent être doublées, séparées par un meneau de type pierre ou bois mais pas agrandies. Les nouvelles fenêtres devront être similaires à celles existantes. Elles n'auront pas d'appuis saillants. Leur menuiseries seront à deux vantaux ouvrant à la française. L'enduit sera refait sur l'ensemble de la façade dans les mêmes teintes que ceux existants afin de ne pas laisser de maçonnerie apparentes. Les chaînes d'angles peintes seront conservées ou restaurées. Les enduits seront à la chaux et de finition lisse pas écrasé.

S'il y a balcon, il ne devra pas dépasser 90 centimètres de porte-à-faux et en tout les cas être moins proéminent que l'avant toit.

Les planches de bardages devront être posées verticalement.

Les tavaillons bois devront être remplacés suivant les mêmes dispositions.

Les appentis devront être couverts avec une pente égale à la toiture principale.

Les vérandas et sas d'entrées ne pourront pas saillir des façades principales. En cas de création de cheminée extérieures, elles devront être maçonnées ou zinguées.

Les surélévations sont interdites.

Article A-12 : Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

Article A-13 : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1. Les boisements des espaces ouverts sont interdits, hormis en faveur des vergers
2. Les haies seront préférablement réalisées avec des essences locales constituées de noisetiers, charmilles, églantiers, ...
3. Les grands feuillus, les arbres fruitiers ou les haies devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

4. Le remblaiement des dolines est strictement interdit. Toute construction y est également interdite.

5. Se référer aux fiches de gestions PGI en annexe du rapport de présentation pour les espaces repérés à ce titre sur le plan de zonage

SECTION III : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article A - 14 : Obligation imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article A - 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

TITRE 4 - Dispositions applicables aux zones naturelles

ZONES N

CARACTERE DES ZONES

Les zones naturelles et forestières sont classées N. Elles sont à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'exploitations forestières ;
- de leur caractère d'espaces naturels.

Elles sont indicées :

>> **NL** pour les secteurs situés en rive du lac : le camping, la plage du moulin du Bas, la base nautique du Vézenay, sans changement d'usage.

>> **Nic** pour le secteur hyper central « la Combe jaune » où seront autorisés des aménagements en faveur de déplacements doux et sentiers botaniques (5) au PADD

>> **Nm** correspond au secteur de la menuiserie située à l'entrée sud-ouest de Malbuisson, où seule l'extension sera permise sans changement d'usage

>> **Ni** pour les secteurs de bord du lac avec APB et ceux humides en centre urbain et pour lesquels est instaurée une protection des berges et des ceintures de roselières ainsi qu'une inconstructibilité.

>> **Np** pour les secteurs à caractère écologiquement sensible.

En outre, une partie des zones N se situe en site inscrit. Il conviendra de se référer à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation :

L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles suivant les conditions définies à l'article N11

2 - Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

3- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié, en application de l'article L 151-19 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

4 - Les démolitions de tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non admises à l'article N-2, ainsi que :

1. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures ainsi que les abris mobiles installés à titre permanent,
2. Les terrains de camping et tout aménagement lié ainsi que le stationnement de caravanes exceptés en NL où ils sont permis.

3. Les dolines ne doivent pas être remblayées – toute construction y est également interdite.
4. Les zones humides identifiées au plan de zonage sont inconstructibles.

Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes nouvelles constructions, occupations et utilisations du sol sont formellement interdites, à l'exception :

1. de celles existantes en zones NI.
2. des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
3. des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. aux infrastructures nécessaires au captage et traitement des eaux potables
5. à la réhabilitation et /ou reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants
6. à l'extension modérée des bâtiments d'habitation existants sous condition qu'elle ne crée pas de nouveau logement et soit < à 10% de la surface totale de plancher existant.
7. à l'extension des bâtiments existants à seule vocation d'activités en zone Nm
8. En zone de moraines :
 - >> pour les zones indicées g1, il est recommandé de suivre les dispositions correspondantes aux zones de pente inférieure à 8° telles quelles sont annexées au présent règlement
 - >> pour les zones indicées g2, il est recommandé d'examiner finement la pente du terrain et selon cette pente, reprendre les dispositions proposées par niveau d'aléa (prescriptions constructives, étude géotechnique) telles quelles sont annexées au présent règlement.
9. en zones humides et notamment en zones NL, Ni et Nic, des aménagements peuvent être faits sous condition de participer à la prise en compte et valorisation des zones humides.
10. à l'intérieur du périmètre de protection des captages, tout projet sera soumis à autorisation préalable de l'autorité compétente.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article N-3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1. L'élargissement des chemins existants et/ou la création de nouveaux chemins est seule autorisée pour les RD, les voies communales, les chemins repérés au titre du L151-38 et/ou inscrits en emplacements réservés.
2. Tout accès sur les RD doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.

Article N-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1. Electricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux aériens sont interdits sauf ceux d'intérêt public

2. Eau et assainissement

>> Les conditions relatives à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

3. Eaux Pluviales

>> Leur infiltration sur la parcelle est privilégiée excepté dans les zones de moraines où :

- Pour les secteurs dont la pente est inférieure à 14°, la réalisation de dispositifs d'infiltration à la parcelle est fortement déconseillée, ceux-ci pouvant à terme être à l'origine de phénomènes de glissement.

- Dans les secteurs où la pente est supérieure à 14°, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sont proscrits, ceux-ci pouvant générer des phénomènes de glissement par lessivage des matériaux pouvant créer un soutirage en surface.

Il est recommandé pour les pentes inférieures à 14° et imposé pour les pentes supérieures à 14°, le stockage des eaux (cuve ou bassin tampon, structure réservoir sur les aires de stationnement et voies d'accès, etc) et rejet avec un débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales pour éviter la surcharge de celui-ci en aval.

L'objectif principal doit être de collecter les eaux pour les évacuer en dehors des zones de travaux ou des zones aménagées, et ce pour limiter les phénomènes de glissement à court ou moyen terme.

Article N-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

1. Les reculs minima sont fixés comme suit :

- 15 mètres de l'axe des RD
- 10 mètres de l'alignement de toutes les autres voies publiques

Ce recul ne s'applique pas aux petits équipements publics tels que postes de distribution d'énergie électrique, commutateurs PTT, stations de relèvement et autres ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

2. Aucun autre recul n'est imposé excepté en cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, ...) où il pourra être imposé un recul spécifique pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Sans objet

Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article N-9 : L'emprise au sol des constructions

Sans objet

Article N-10 : La hauteur maximale des constructions

1. En Nm et NL, la hauteur totale des édifices est limitée à celle des édifices existants avoisinants.

2. Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Par ailleurs, les ouvrages techniques et autres superstructures tels que les antennes, cheminées et ventilations ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

3. La hauteur de l'extension d'un bâtiment d'habitation existant est limitée à celle de l'édifice existant.

Article N-11 : L'aspect extérieur

1. Toute autre clôture que de type agricole est soumise à autorisation

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

3. Les murs et murgers en pierre ne doivent pas être démontés, et doivent être restaurés.

4. Les espaces de stationnement ouverts seront réalisés dans des matériaux naturels : pavés pierre ou granit, pelouse, sable ou graviers calcaires...

5. 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.

6. Les pastiches d'architectures régionales caractérisées sans lien avec ceux locaux sont interdits.
7. Les zones d'implantation des extensions des édifices existants se feront sur les faces les moins visibles depuis le domaine public.
8. 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.

Pour les édifices 19^{ème} et notamment ceux repérés au titre de l'article L151-19

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

Les fondamentaux à respecter :

A Malbuisson, les caractéristiques des édifices du début du siècle sont nombreuses et variées. Chaque volume a son toit avec une forme différente. Les percements se distinguent les uns des autres avec des hiérarchies dans leur taille et leur décor. Les murs sont structurés par des frises, des bandeaux et des encadrements de fenêtres polychromes. Les avants toits sont soutenus par des consoles en bois ouvragées.

En cas de modification ou agrandissement, toutes ces caractéristiques sont à conserver. Les fenêtres créées doivent avoir des formes et des couleurs s'harmonisant avec celles existantes. En cas d'adjonction, c'est la maison principale qui doit être mise en valeur

S'il y a des terrassements, ceux ci devront être plantés ou retenus par des murets en pierre. Aucun enrochement ne sera apparent. Les garages et annexes devront être recouverts de la même façon que la maison ou être complètement enterrés.

Les menuiseries ont souvent un dessin recherché de petits bois ; Il est préférable dans ce cas de rajouter une deuxième fenêtre plutôt que de remplacer celles ouvragées.

Les surélévations sont interdites.

En cas de réfection ou transformation de toiture, les matériaux d'origine doivent être repris. Les épis et girouettes doivent être remplacés.

Les dessins, décors et frises sur les murs doivent être restaurés.

Article N-12 : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques

Article N-13 : Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

1. Les haies seront préférablement réalisées avec des essences locales constituées de noisetiers, charmilles, églantiers, ...

2. Les grands feuillus, les arbres fruitiers ou les haies devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

3. Le remblaiement des dolines est strictement interdit. Toute construction y est également interdite.

4 .Se référer aux fiches de gestions PGI en annexe du rapport de présentation pour les espaces repérés à ce titre sur le plan de zonage

SECTION III : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article N - 14 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article N - 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

ANNEXES

1. Les préconisations dans les zones de moraines

" Les formations sensibles au glissement regroupent les zones de marnes en pente, les éboulis sur versant marneux et les zones de moraines, groises et dépôts superficiels sur versant non marneux.

Ce sont des zones stables dans les conditions naturelles mais qui peuvent être le siège de glissement à la suite de l'intervention de l'homme. Dans ces zones, plus la pente est importante, plus le risque de déclencher un mouvement est fort. De même, plus les terrassements sont importants, plus le risque est fort.

La commune de Malbuisson est concernée par la présence de moraines sur une grande partie de la zone déjà urbanisée.

Dans les zones d'aléa faible (pente < 8°), il est recommandé de réaliser une étude spécifique visant à définir les caractéristiques du sol et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions.

A défaut, il conviendra d'intégrer les dispositions constructives suivantes (1) :

- éviter des surcharges importantes par apport de remblais sur la partie amont,
- ancrage des fondations au minimum à 0,80 m dans le sol (respect des cotes hors gel),
- adapter la construction à la pente : éviter les travaux de terrassement conduisant à rupture ou accentuation de la pente par réalisation de talus de hauteur importante (supérieure à 2 mètres), construction en re-dans, sous-sol partiel,
- remblayer les fouilles avec du matériau calcaire propre immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage,
- mettre en place un drain de ceinture pour diminuer les pressions d'eau et évacuer les eaux en dehors de la zone de travaux,
- proscrire la réalisation de dispositifs d'infiltration (mauvaise perméabilité des sols et facteur d'aggravation de l'aléa),
- réaliser des butées de terre au moyen de murs de soutènement.

Dans les zones d'aléa moyen (pente comprise entre 8 et 14°), il est recommandé pour les projets présentant une faible vulnérabilité (*) de réaliser une étude spécifique ou de **respecter les dispositions constructives suivantes** :

- éviter des surcharges importantes par apport de remblais sur la partie amont,
- ancrage des fondations au minimum à 0,80 m dans le sol (respect des cotes hors gel),
- adapter la construction à la pente : éviter les travaux de terrassement conduisant à rupture ou accentuation de la pente par réalisation de talus de hauteur importante (supérieure à 2 mètres), construction en re-dans, sous-sol partiel,
- remblayer les fouilles avec du matériau calcaire propre immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage,
- mettre en place un drain de ceinture pour diminuer les pressions d'eau et évacuer les eaux en dehors de la zone de travaux,
- proscrire la réalisation de dispositifs d'infiltration (mauvaise perméabilité des sols et facteur d'aggravation de l'aléa),
- réaliser des butées de terre au moyen de murs de soutènement.

Pour les projets importants (terrassements importants, sous-sols, construction en zone urbaine dense), une étude spécifique devra être réalisée pour vérifier la bonne adaptation de la construction à la nature des sols présents.

Dans les zones d'aléa fort (pente comprise entre 14° et 21°), les projets de construction envisagés présentant une faible vulnérabilité (*) devront être précédés d'une étude globale du secteur aménagé et d'une étude spécifique à la parcelle pour pouvoir être autorisés.

Les projets à forte vulnérabilité ne seront pas autorisés, le risque de générer un glissement étant trop important.

Dans les zones d'aléa très fort (pente supérieure à 21°), aucun projet de construction ne pourra être autorisé.

(*) On entend par "projet à faible vulnérabilité" les projets qui ne conduisent pas à la réalisation de terrassements importants (supérieurs à 2 mètres), les constructions adaptées à la pente par des sous-sols

partiels ou en redans et les constructions isolées : dans ce dernier cas, les travaux de terrassements n'auront pas d'impact sur les bâtiments environnants.

La gestion des eaux pluviales dans les zones de moraines

Pour les secteurs dont la pente est inférieure à 14°, la réalisation de dispositifs d'infiltration à la parcelle est fortement déconseillée, ceux-ci pouvant à terme être à l'origine de phénomènes de glissement.

Dans les secteurs où la pente est supérieure à 14°, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sont proscrits, ceux-ci pouvant générer des phénomènes de glissement par lessivage des matériaux pouvant créer un soutirage en surface.

Aussi, dans les secteurs soumis à l'aléa glissement, il faut recommander pour les pentes < 14° et imposer pour les pentes > 14°, le stockage des eaux (cuve ou bassin tampon, structure réservoir sur les aires de stationnement et voies d'accès, etc) et rejet avec un débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales pour éviter la surcharge de celui-ci en aval.

L'objectif principal doit être de collecter les eaux pour les évacuer en dehors des zones de travaux ou des zones aménagées, et ce pour limiter les phénomènes de glissement à court ou moyen terme.

Sur le **plan de zonage**, les zones du PLU concernées par ces aléas sont indiquées :

- g1, lorsque les zones ne sont concernées que par un aléa faible,
- g2 lorsque les zones sont concernées par plusieurs niveaux d'aléa.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de MALBUISSON

(25361)



PIECE N°4 – AVIS DE LA MRAe

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

Finalisation du dossier référence 012993/KK AC PLU

La Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) a reçu le 04/02/2026 la demande d'examen au cas par cas relatif au dossier « MALBUISSON (25) - Modification simplifiée n°2 du PLU .

La MRAe ne s'est pas prononcée dans le délai de 2 mois prévu par l'article R.104-35 du Code de l'urbanisme.

L'avis tacite est réputé **favorable** à l'exposé mentionné au 2° de l'article R.104-34 du Code de l'urbanisme.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de MALBUISSON

(25361)



PIECE N°4 : DEMANDE DE CAS PAR CAS

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

Toute reproduction à des fins non autorisées par le cabinet est interdit

Sommaire du dossier :

1. FORMULAIRE DE DEMANDE
2. ANNEXE 1 : NOTICE DE PRESENTATION
3. ANNEXE 2 : CARTOGRAPHIE DU SECTEUR CONCERNE PAR LA PROCEDURE
4. ANNEXE 3 : AUTO-EVALUATION
5. ANNEXE 4 : VERSION DEMATERIALISEE DU PLU APPROUVE

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	15
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 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 toitures seront à 2 pans ou à demi-croupes. Les débords de toiture seront de 0.60 m sur toutes les faces du bâtiment.

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 sur toutes les faces du bâtiment.

(...)

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 sur toutes les faces du bâtiment.**

(...)

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 de stationnement par logement inférieur ou égal à 75m² de surface de plancher.

3 places de stationnement par logement supérieur à 75m² de surface de plancher.

Dont 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 de stationnement par logement inférieur ou égal à 75m² de surface de plancher.

3 places de stationnement par logement supérieur à 75m² de surface de plancher.

Dont au moins 1 place en parking couvert.

~~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 de stationnement par logement inférieur ou égal à 75m² de surface de plancher.

3 places de stationnement par logement supérieur à 75m² de surface de plancher.

Dont 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 de stationnement par logement inférieur ou égal à 75m² de surface de plancher.

3 places de stationnement par logement supérieur à 75m² de surface de plancher.

Dont au moins 1 place en parking couvert.

~~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 de stationnement par logement inférieur ou égal à 75m² de surface de plancher.

3 places de stationnement par logement supérieur à 75m² de surface de plancher.

Dont 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 de stationnement par logement inférieur ou égal à 75m² de surface de plancher.

3 places de stationnement par logement supérieur à 75m² de surface de plancher.

Dont au moins 1 place en parking couvert.

~~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°XXXXXXXX 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.

	Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme
	Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme	

En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement
04-02-2026		012993/KK AC PLU

1. Identification de la personne publique responsable
Dénomination
COMMUNE DE MALBUISSON
SIRET/SIREN
21250361900018
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
212503619, 52, 25361, GRANDE RUE, 25160, MALBUISSON, France, mairie@malbuisson.fr
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable

LIETTA	Claude
Maire	
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)	
REMONDINI	Laetitia
Urbaniste associee	
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)	
3	Avenue de la Decouverte 21000 Cote-d'Or
03 80 73 05 90	Dijon 3 Avenue de la
dorgat@dorgat.fr	
2. Identification du PLU	
2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i))	
PLU	
2.2 Intitulé du document	
PLU de MALBUISSON	
2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document	
24-03-2017	
https://malbuisson.fr/plan-local-durbanisme/	
2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU	
25-Doubs (Toute les communes)	

2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)

La modification simplifiée porte sur une modification textuelle non sectorielle.

3. Contexte de la planification

3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables

Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?

Oui
 Non

Si oui, nom du document et date d'approbation :

Schema regional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

16-09-2020

Le territoire est-il couvert par un SCoT ?

Oui
 Non

Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :

27-03-2024

SCoT du Pays du Haut Doubs

Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?

-Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée, approuvé le 21 mars 2022. - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Haut-Doubs Haute-Loue approuvé le 07/05/2013 - Schéma Régional Eolien du 08/10/2012 - Schéma Régional des carrières de Bourgogne-Franche-Comté approuvé par arrêté préfectoral du 16/12/2025. - Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE) de Franche-Comté adopté le 16/10/2015 (intégré dans le SRADDET en cours d'approbation) - PCAET du syndicat mixte du Pays du Haut-Doubs arrêté le 29/03/2023

3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU
Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale
Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ? <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la date de l'actualisation
Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle

Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale

Oui

Non

Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet

06-12-2018

Modification simplifiée du PLU

4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine

4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique

Modification

D'une modification simplifiée (articles L. 153-45 et L. 153-46 du code de l'urbanisme)

4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU

4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)

883

4.2.2 Caractéristiques spatiales				
Superficie totale (en hectares)	Actuellement		Après évolution	
Superficie par zones	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	60	9	60	9
zones 1 AU	5	1	5	1
zones 2 AU	0	0	0	0
zones A	162	24	162	24
zones N	433	66	463	66
Total	660	100	690	100

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le PADD du PLU de 2017 abordait la consommation d'espace (mais pas selon les modalités actuelles imposées depuis la loi climat de 2021) en fixant un objectif de consommation d'espaces de l'ordre de 5 à 6 ha sur une période de 12/13 ans. Pour autant, le projet de modification simplifiée n'a pas vocation à engendrer de la consommation.

4.3 Caractéristiques de la procédure

4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

Objectifs de la procédure tels que prévus par l'arrêté du Maire : - « 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 ; ». Contenu de la modification : Il s'agira de procéder à une modification textuelle du règlement pour répondre aux objectifs

4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions

Oui
 Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ? <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
4.3.4 La procédure a pour objet :
- de créer un espace boisé classé <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
- de déclasser un espace boisé classé <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non

Si oui, préciser la localisation et les superficies

- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier

Oui

Non

Si oui, préciser la localisation et les superficies

- de créer de nouvelles protections environnementales

Oui

Non

Si oui, préciser les protections et leurs superficies

- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels

Oui

Non

Si oui, préciser les protections et leurs superficies

4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet

- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet

- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :

Oui

Non

Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité

4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)

- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet

- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :

Oui

Non

Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité

4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur

- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la **rubrique 3.1**, intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité

4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales

- Oui
 Non

Si oui, préciser les effets

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure**5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :**

	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Application de la loi montagne sur tout le territoire
Les dispositions de la loi littoral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Annexe II

Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune est couverte en son centre (secteur du Lac) : - Par la zone Natura 2000 (ZPS) « Vallons de la Dresine et de la Bonavette » - Par
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune est concernée par : - Le site inscrit « Lac Saint-Point »
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRI du Doubs Amont approuvé le 1/06/2016. Concerne principalement les abords du lac.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Annexe II

Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plusieurs zones humides, la principale étant le lac et certains de ses abords. On parle des « systèmes humides tributaires » du lac.
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Réservoirs et corridors écologiques : éléments structure paysagère (haies, bosquets, pelouses et zones humides).

Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune compte un ZNIEFF de type I sur son territoire communal : - « Lac Saint-Point et zones humides environnantes »
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arrete de protection de biotopes correspondant presque aux limites de la ZNIEFF mais limitée en partie haute par la cote des plus hautes eaux et en partie basse par une ligne située dans le lac a 50m du bord.
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Application de la loi montagne sur tout le territoire
Les dispositions de la loi littoral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les abords de la trame urbaine (zone U et AU) sont impactés par le PPRI mais la modification n'a aucune incidence sur l'exposition aux risques.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les abords de la trame urbaine (zone U et AU) sont impactés par le PPRI mais la modification n'a aucune incidence sur l'exposition aux risques.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :			
	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La modification porte sur le règlement des zones U et AU, les abords situés à proximité du lac jouxtent la zone naturelle et la zone

Annexe II

D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le lac est site inscrit, les zones U et AU sont situées à proximité de celui-ci.
D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La modification porte sur le règlement des zones U et AU, lesquelles sont implantées non loin du lac et donc de sa zone humide.
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La modification porte sur le règlement des zones U et AU, lesquelles sont implantées non loin du lac et donc de sa trame verte et bleue.
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La modification porte sur le règlement des zones U et AU, lesquelles sont implantées non loin

D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La modification porte sur le règlement des zones U et AU, lesquelles sont implantées non loin du lac et donc de son secteur concerné par APB.
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La modification concerne notamment le règlement de la zone U, laquelle est concernée par la proximité de certains secteurs de protection de ce
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La modification concerne le règlement des zones U et AU et le PLU en vigueur comprend certains secteurs de protection de ce type
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?

- Oui
 Non

Si oui, précisez :

6. Auto-évaluation
L'auto-évaluation doit identifier les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et expliquer pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.
<i>Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).</i>
7. Autres procédures consultatives
7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées
07-04-2026
7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)
7.3 Procédure de participation du public envisagée
- enquête publique <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
- participation du public par voie électronique <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser lesquelles
- autre, préciser les modalités
Mise a disposition du public de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme (1 mois).

8. Annexes		
8.1 Annexes obligatoires		
1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	<input type="checkbox"/>
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (<i>rubrique 2.5</i>).	<input type="checkbox"/>
3	L'auto-évaluation (<i>rubrique 6</i>)	<input type="checkbox"/>
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site <i>Internet</i>	<input type="checkbox"/>
8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant		
Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent		

9. Engagement et signature			
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus <input type="checkbox"/>			
(personne publique responsable)			
Fait à		le,	
Nom		Prénom	
Qualité			
Signature			

ANNEXE 2 : Cartographie des secteurs concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale

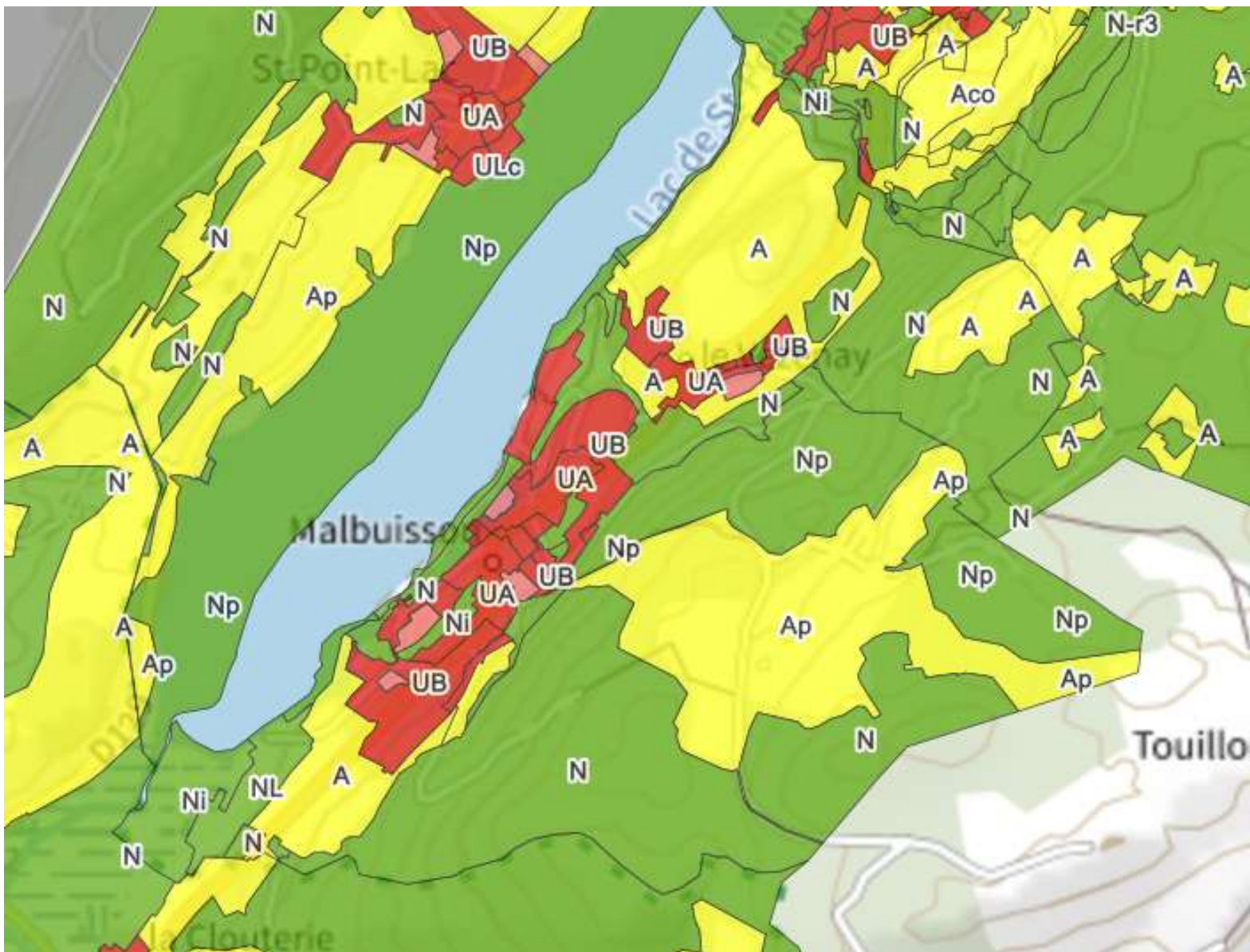
La procédure de modification simplifiée n°2 n'emporte pas de modification des plans graphiques.

Les ajustements réglementaires visent à préciser le règlement textuel du PLU, notamment en adaptant 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 ; ainsi que de permettre une meilleure valorisation du cadre de vie via une évolution de certaines dispositions du règlement, notamment concernant le patrimoine.

Les modifications concernent essentiellement les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

La présente annexe 2 est donc complétée (ci-dessous) par le zonage actuel du PLU permettant notamment de faire figurer l'emprise des zones Urbaines et A Urbaniser.

ANNEXE 2 : Cartographie des secteurs concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale



Source : Géoportail de l'urbanisme – vue globale du PLU de Malbuisson (commune située à l'Est du lac)

ANNEXE 3

Auto-évaluation

1 - Rappel de la procédure engagée :

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de MALBUISSON.

2 - Stade de transmission de la demande :

La présente demande de cas par cas est transmise à un stade précoce de la procédure. Cette transmission s'effectue en parallèle de la notification du dossier aux personnes publiques associées et avant l'organisation de la mise à disposition (dont les dates seront programmées après réception de l'avis de la MRAe).

3 - Caractéristiques générales et description des évolutions apportées au PLU :

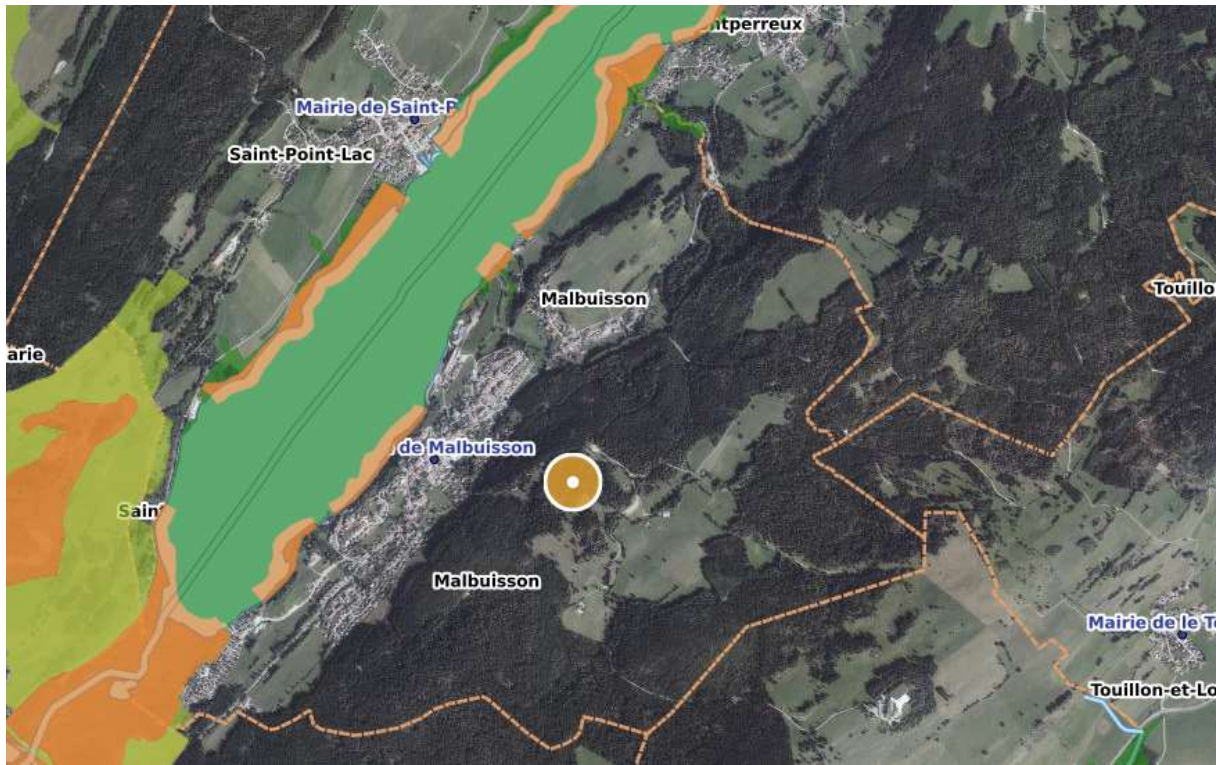
La procédure de modification simplifiée n°2 a un champ très restreint et porte sur l'ajustement rédactionnel du règlement textuel du PLU. Il s'agit notamment d'adapter certaines règles du règlement afin de résoudre certaines difficultés actuelles en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme (le stationnement, le gabari et l'architecture des constructions notamment) et de permettre une meilleure valorisation du cadre de vie via une évolution de certaines dispositions du règlement, notamment concernant le patrimoine.

4 - Sensibilité environnementale des zones concernées :

Le projet de modification n'a pas pour objet d'autoriser de nouvelles constructions mais simplement de faire évoluer le règlement textuel. L'évolution du règlement textuel n'aura donc aucun effet sur l'environnement et ne sera pas de nature à aggraver l'impact global du PLU existant dans la mesure où les articles modifiés concernent plutôt l'implantation, la hauteur ou par exemple l'aspect du bâti... et ne portent donc pas sur des thématiques liées à l'environnement. L'essentiel des évolutions ont plutôt un impact « visuel » au sein de la trame urbaine.

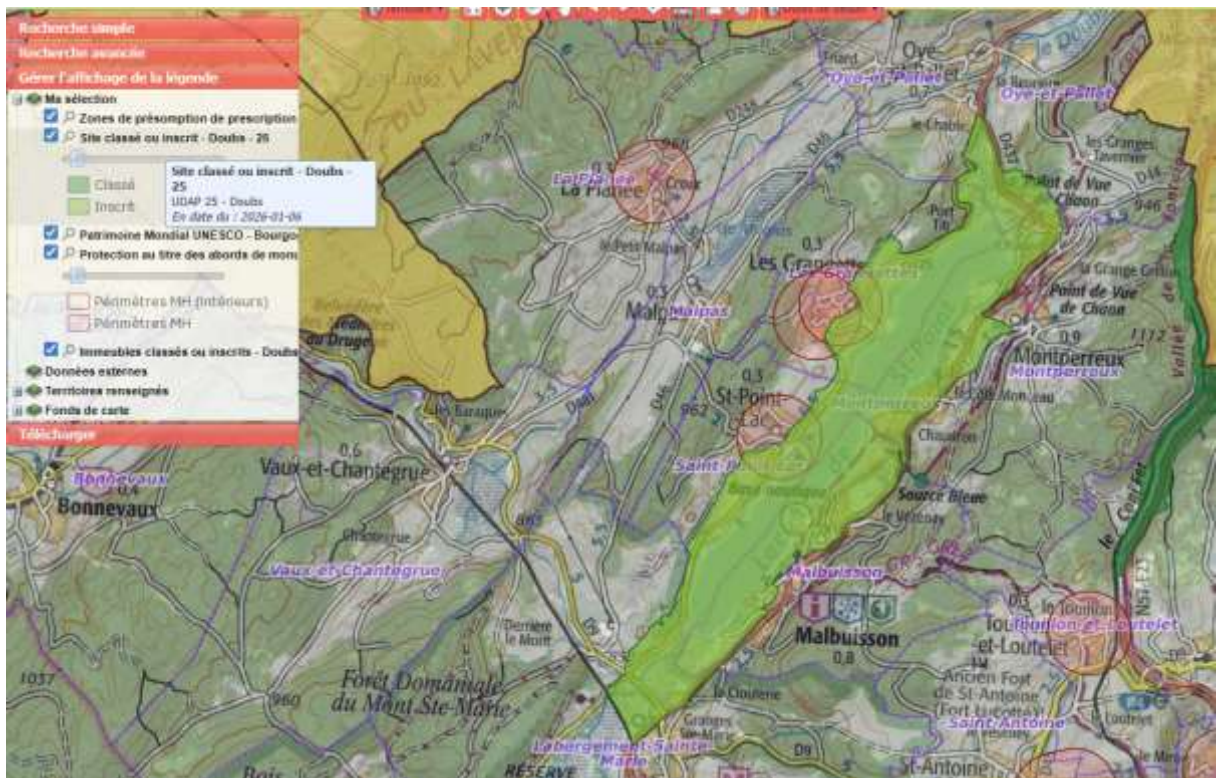
Dans l'ensemble, le territoire communal connaît une certaine sensibilité écologique qui n'est pas remise en cause puisque les secteurs concernés par la procédure de modification simplifiée sont les zones Urbaines et A Urbaniser (soit U et AU) tandis que les espaces à enjeux environnementaux sont principalement localisés en zone A et N (principalement le lac et ses abords immédiats), lesquelles ne connaîtront aucune évolution dans le cadre de la présente procédure. De plus, le PLU comprend d'ores-et-déjà des outils réglementaires et prescriptions graphiques de nature à assurer une protection efficace de ces enjeux, en particulier s'agissant des secteurs de « frange urbaine », à savoir les espaces de transition situés entre les zones U / AU et les espaces naturels, au premier rang desquels les abords du lac (le lac étant le secteur le plus sensible écologiquement).

Les deux cartes ci-dessous (extraites du Géoportail puis de l'atlas des patrimoines) permettent de synthétiser les enjeux environnementaux et patrimoniaux présents sur le territoire.



Légende :

- Périmètre des zone NATURA2000 en jaune
- Périmètre des ZNIEFF I en vert foncé
- Arrêté de Protection de Biotope en orange
- Réseau hydrographique en bleu clair



- Périmètre du site inscrit du Lac de Saint-Point aux Grangettes en vert

5 - Analyse des incidences éventuelles sur l'environnement et les sites NATURA 2000 :

Rappels des principes exposés dans la notice descriptive du formulaire :

L'analyse des incidences notables sur l'environnement ou de la susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000 est proportionnée à l'importance de la procédure menée, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Un projet de plan ou programme est considéré comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement lorsque, en raison de sa nature, s'il risque de transformer de façon substantielle ou irréversible des facteurs d'environnement, tels que la faune et la flore, le sol ou l'eau, indépendamment de ses dimensions.

Les effets notables probables sur l'environnement doivent être envisagés « ...y compris sur des thèmes comme la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs » Annexe I, f) de la Directive 2001/42/CE. Pour les effets notables probables sur l'environnement, il « faudrait inclure ici les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, à moyen et à long termes, permanents et temporaires, tant positifs que négatifs. »

La probabilité, la durée, la fréquence, le caractère réversible, cumulatif des incidences, sont autant de caractéristiques permettant de déterminer si l'impact environnemental de la mise en œuvre du document d'urbanisme sur les zones touchées est important.

La présente auto-évaluation permet de souligner les éléments pertinents en rapport avec la procédure qui permettent de justifier l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

- **5.1 - Les modifications sont-elles susceptibles d'affecter significativement un site Natura 2000 ?**

Est considéré comme susceptible d'affecter un site NATURA 2000 un plan, non directement lié ou nécessaire à la gestion d'un site Natura 2000, qui risque de compromettre les objectifs de conservation de celui-ci. L'appréciation du risque doit être effectuée notamment à la lumière des caractéristiques et des conditions environnementales spécifiques du site concerné par un tel plan.

La modification simplifiée n'est pas de nature à affecter un site NATURA 2000 dans le sens où elle concerne les zones Urbaines et A Urbaniser (U et AU) et non pas les zones Naturelles et Agricoles. Cette procédure ne change pas le régime de construction en dehors de la trame urbaine, et vise principalement à préciser textuellement le règlement du PLU.

- **5.2 - La procédure a-t-elle des incidences, directes ou indirectes, sur les milieux naturels et la biodiversité ?**

La modification simplifiée n'est pas de nature à avoir des incidences directes sur les milieux naturels dans le sens où elle concerne les zones Urbaines et A Urbaniser (U et AU) et non pas les zones Naturelles et Agricoles. Cette procédure ne change pas le régime de construction en dehors de la trame urbaine, et vise principalement à préciser textuellement le règlement du PLU. Elle n'a pas non plus d'effet indirect.

- **5.3 – Lorsque la procédure a pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers :**

- Quelle est la surface d'espaces consommée ?

La modification n'a aucune incidence sur la consommation d'espaces.

- La procédure en cours respecte-t-elle les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain énoncés dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLU ou le document d'orientation et d'objectifs (DOO – art. L. 141-6 du code de l'urbanisme) du SCoT (en prenant en compte la consommation induite par la procédure en cours) ?

Le PADD du PLU approuvé en 2017 fixait une enveloppe de consommation d'environ 5 à 6 ha de consommation. Toutefois, cet objectif n'était pas lié aux objectifs actuels de modération tels qu'ils sont aujourd'hui imposés par la loi climat et résilience de 2021. La procédure n'est donc pas concernée. De plus, la présente procédure n'a aucune incidence sur la consommation d'espaces.

- Quelle est l'évolution de la consommation de l'espace par rapport aux tendances passées, notamment par rapport à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'approbation du document ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ?

Non concerné.

- Si la procédure en cours correspond à une capacité de densification et de mutation des espaces bâtis identifiée dans le document d'urbanisme, quelle est la localisation de cette densification (« dent creuse », friche urbaine, etc.) ?

Non concerné.

• **5.4 – Lorsque la procédure a des incidences sur une zone humide :**

- Quel type de zone humide est concerné ? Est-elle identifiée par un SDAGE, un SAGE, ou autre ?

Non concerné.

- La procédure a-t-elle pour effet d'améliorer sa préservation et sa gestion durable ?

Non concerné

- A-t-elle un impact négatif sur son fonctionnement, sur l'un des services écosystémiques qui lui est associé ?

Non concerné.

- La procédure a-t-elle pour objet de permettre des extensions, annexes et piscines en zone agricole (« zone A ») ou en zone naturelle (« zone N ») ? Dans l'affirmative :

Non concerné.

Quelle est l'estimation du nombre des bâtiments pouvant prétendre à une extension et/ou annexes et/ou piscines ?	Non concerné
Quelle est la surface d'extension et annexe autorisée, la surface de plancher maximum après extension ?	Non concerné
Quelle est la superficie des zones A et N concernées ?	Non concerné

• **5.5 - La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?**

Non concerné.

5.6 - La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?

Non concerné.

5.7 - La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?

Non concerné.

5.8 - La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

Oui, la procédure vise à améliorer la préservation du paysage et du patrimoine bâti, notamment en ce qu'elle vise à faire évoluer le règlement textuel, en particulier s'agissant des règles d'aspect extérieur, afin que les constructions soient plus respectueuses du paysage/patrimoine local, notamment en favorisant une meilleure intégration et un plus grand respect de l'aspect des constructions « traditionnelles ».

5.9- La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?

Non concerné.

5.10 - La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

- La procédure concerne-t-elle des secteurs soumis à des risques ou aléas naturels (inondation, mouvement de terrain, avalanche, feu de forêts, etc.) ?

Non concerné.

- La procédure concerne-t-elle des secteurs soumis à des nuisances connues (pollutions diverses, nuisances sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives, etc.), la procédure est-elle susceptible d'entraîner de telles nuisances ?

Non concerné.

5.11- La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?

- Y a-t-il, sur le territoire, des enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ou le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), le plan climat air énergie territorial (PCAET), le plan de protection de l'atmosphère ?

Non concerné.

- Le territoire est-il compris dans un territoire ayant fait l'objet d'un dépassement des valeurs limites réglementaires de la qualité de l'air récurrent et persistant ? (est-il concerné par l'une des « feuilles de route de la qualité de l'air », cf. <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/politiques-publiques-reduirepollution-lair>), la procédure a-t-elle pour effet d'améliorer ou d'aggraver la situation ?

Non concerné.

- La procédure a-t-elle une influence sur la forme urbaine, sur la dispersion ou la concentration des polluants atmosphériques ? La procédure a-t-elle pour effet d'améliorer ou d'aggraver la situation ?

Non concerné.

- La procédure a-t-elle une influence sur l'implantation d'établissements sensibles (établissements de garde d'enfants, d'enseignement, de santé) aux abords d'une source de pollution (le long d'une infrastructure ou à proximité de zone d'activité émettrices de pollution, etc.) ? La procédure a-t-elle pour effet d'améliorer ou d'aggraver la situation ?

Non concerné.

- La procédure a-t-elle une influence sur l'exposition de la population ? A-t-elle pour effet d'améliorer (réduction du nombre de personnes exposées) ou d'aggraver la situation ?

Non concerné.

- La procédure a-t-elle une influence sur la mobilité ? A-t-elle pour effet d'améliorer ou d'aggraver la situation ?

Non concerné.

























En conclusion la procédure ne présente aucune incidence notable sur l'environnement et ne nécessite donc pas de réaliser une évaluation environnementale. Elle ne produit par ailleurs aucune consommation d'espaces (ENAF). Il s'agit exclusivement de faire évoluer modérément le règlement textuel afin de résoudre certaines difficultés actuelles en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme et de permettre une meilleure valorisation du cadre de vie.














ANNEXE 4

Version dématérialisée du PLU

Plan local d'urbanisme de la Commune de MALBUISSON approuvé par délibération en date du 24/03/2017

Transmission des pièces en format PDF, également consultables sur le site du Géoportail de l'urbanisme. Le dossier approuvé transmis à l'appui de la demande de cas par cas comporte les pièces suivantes :

 25361_arrete_captage_txt_1_20181206.pdf	Arrete captage txt 1
 25361_arrete_captage_txt_2_20181206.pdf	Arrete captage txt 2
 25361_arrete_ppri_20181206.pdf	Arrete ppri
 25361_compatibilite_sdage_20181206.pdf	Compatibilite sdage
 25361_consommation_fonciere_20181206.pdf	Consommation fonciere
 25361_derogation_L_122_2_20181206.pdf	Derogation L 122 2
 25361_eval_environnement_20181206.pdf	Evaluation environnementale
 25361_info_19_20181206.pdf	Info 19
 25361_info_19_aep_1_20181206.pdf	Info 19 aep 1
 25361_info_19_aep_2_20181206.pdf	Info 19 aep 2
 25361_info_19_aep_3_20181206.pdf	Info 19 aep 3
 25361_info_19_aep_4_20181206.pdf	Info 19 aep 4
 25361_info_lin_19_aep_1_20181206.pdf	Info lin 19 aep 1
 25361_liste_SUP_20181206.pdf	Liste SUP
 25361_note_ppri_20181206.pdf	Note ppri
 25361_orientations_amenagement_1_20181206.pdf	OAP 1
 25361_orientations_amenagement_2_20181206.pdf	OAP 2
 25361_pac_1_20181206.pdf	Pac 1
 25361_pac_2_20181206.pdf	Pac 2
 25361_padd_20181206.pdf	Projet d'aménagement et de développement durables
 25361_parcellaire_cadastral_forestier_onf_20181206.pdf	Parcellaire cadastral forestier onf
 25361_parcellaire_cadastral_onf_20181206.pdf	Parcellaire cadastral onf
 25361_parcellaire_forestier_onf_20181206.pdf	Parcellaire forestier onf
 25361_pgi_onf_20181206.pdf	Pgi onf

 25361_plan_SUP_20181206.pdf	Plan SUP
 25361_plan_ppri_20181206.pdf	Plan ppri
 25361_plan_zh_20181206.pdf	Plan zh
 25361_prescription_surf_05_20181206.pdf	Emplacement réservé
 25361_procedure_20181206.pdf	Procédure
 25361_qualite_eau_20181206.pdf	Qualite eau
 25361_rapport_20181206.pdf	Rapport
 25361_rapport_zh_20181206.pdf	Rapport zh
 25361_reglement_20181206.pdf	Règlement écrit
 25361_reglement_graphique_20181206.pdf	Règlement graphique
 25361_reglement_ppri_20181206.pdf	Reglement ppri
 25361_sismicite_plan_20181206.pdf	Sismicite plan
 25361_sismicite_txt_20181206.pdf	Sismicite txt

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de MALBUISSON

(25361)



PIECE N°5 – AVIS DES PPA

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

Les personnes publiques associées ont été conviées à formuler leurs avis préalablement à la mise à disposition du dossier en date du 07/05/2026.

Conformément aux dispositions combinées des articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées sollicitées au titre de la demande d'avis sont les suivantes :

- Au Préfet du Doubs ;
- Au Président du Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté ;
- Au Président du Conseil Départemental du Doubs ;
- Aux Présidents de la Chambre de Commerces et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de l'Agriculture ;
- Au Président du Pays du Haut Doubs ;
- Au Président de la Communauté de Communes Lacs et Montagnes du Haut-Doubs ;
- Au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire dès lors que la Commune accueille au moins un passage à niveau ouvert au public (SNCF réseau et autres éventuels) ;
- Aux Maires des communes limitrophes.
- Le cas échéant, à l'autorité à l'initiative d'une Déclaration d'Utilité Publique en cours de validité sur la Commune

Le courrier de saisine des personnes publiques associées proposait une date de réception des avis avant le 29/05/2026, soit avant le début de la mise à disposition du public, afin que la population puisse en avoir connaissance dans le cadre du présent dossier de mise à disposition.

À défaut de réponse avant la fin de la période de mise à disposition du public de la présente modification simplifiée n°2 du PLU, les avis des personnes publiques associées sont considérés tacitement favorables.

En détail, les avis transmis en amont de la mise à disposition sont les suivants :

- **PREFET DU DOUBS – 18/05/2026 : Avis favorable.** La DDT mentionne par courriel avoir bien pris connaissance de la procédure et de son contenu mais indique qu'elle n'émettra pas d'avis écrit sur le projet en raison de son caractère limité.
- **MAIRIE DE MONTPERREUX – 19/05/2026 : Avis favorable.** La commune conseille de résoudre un point susceptible de créer de la confusion : le coloris des toitures en « tuiles » exclus le gris et le noir, sans que le règlement ne mentionne explicitement cet encadrement des coloris pour les toitures métalliques.
→ Réponse : Une précision en ce sens sera apportée au dossier final.
- **CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT – 22/05/2026 : Avis favorable.** La CMA « n'émet aucune observation » hormis son avis favorable.
- **SCOT DU PAYS DU HAUT-DOUBS – 20/05/2026 : Avis favorable.** Le SCoT confirme que la modification simplifiée n°2 du PLU de Malbuisson est compatible avec le SCoT. Il est toutefois demandé davantage de justifications pour l'intégration des toitures à aspect métallique. De plus, la même incohérence soulevée par la commune de MONTPERREUX est soulevée : les toitures en tuiles ne peuvent être grises ou noires, alors même que le coloris n'est pas précisé pour les toitures en métal.
→ Réponse : Une précision en ce sens sera apportée au dossier final.
- **CONSEIL DEPARTEMENTAL DU DOUBS – 21/05/2026 : Avis favorable.** Le Conseil Départemental souhaiterait voir intégrer l'article du PLU dédié aux toitures afin d'encourager/autoriser des teintes plus claires afin de limiter la surchauffe des bâtiments en période de canicule.
→ Réponse : Une précision en ce sens sera apportée au dossier final.

- **COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LACS ET MONTAGNES DU HAUT-DOUBS – 19/05/2026 : Avis favorable.** La CCLMHD émet une remarque sur le projet de PLU modifié concernant les règles d'implantation (articles 6 et 7 modifiés du PLU). La CCLMHD estime que les exceptions prévues à la règle de calcul de l'implantation des constructions rendent l'instruction trop complexe.
→ Réponse : Une précision en ce sens sera apportée au dossier final. L'exception portant notamment sur les débords de toitures sera retirée pour plus de cohérence.

- **REGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE – 28/05/2026 : Sans avis.** La région BFC indique n'émettre d'avis que sur les procédures d'élaboration ou de révision, et non pas sur les modifications.

Les autres avis éventuels transmis pendant la mise à disposition seront joints au dossier au fur et à mesure de leur réception.