Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

# 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**

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

# 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

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

# *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 Chablet »** 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 -

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

**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 19ème et équipements hôteliers XIXème, 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 1er 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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

*« En application du Code du Patrimoine, articles L531-14 à 16 et R531-8 à 9 C, 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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

**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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

***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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

3. En UAs ne sont autorisés que les aménagements au sol servant le stationnement [illegible] 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 recommander 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 imposer 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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

5.En cas de sinistre, les constructions repérées au titre de l'article L151-[illegible] 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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

## 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 pas ces règles. **Les murs** en pierre ne doivent pas être démontés, et doivent être restaurés. 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 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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

Les terrasses dans les toits anciens sont proscrites ;
Les toitures terrasses sont permises sous condition d'être végétalisées.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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 s**eront 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 renfoncements.

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 renfoncement. 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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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

Les surélévations sont interdites.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

terrPour les villas et hôtels 19ème et notamment ceux repérés au titre de l'article [illegible]

**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 replacés.

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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

## Article UA - 13 : Espaces libres – Plantations

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

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

**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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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 recommander 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

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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 imposer 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

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

## 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 publique, 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 **s**eront 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

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

« joint debout » et de respecter les mêmes règles de coloris que les toitures e



*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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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 renfoncements.

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 renfoncement. 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 19ème 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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

**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 replacés.

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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

## 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, …

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

**ZONE Uy**

***CARACTERE DE LA ZONE***

La zone Uy située au Vezenay 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 quelles sont annexées au présent règlement
>> pour les zones indicées g2, il est recommander 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

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

## 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 a 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 imposer 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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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 publique, 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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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 s**eront 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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

## 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

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

**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 recommander 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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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 a 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 imposer 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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

## 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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

## 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

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

**COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

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

Sans objet

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

## 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

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

***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 :

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

- 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 recommander 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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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 imposer 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

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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 pouvoirs 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

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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 publique, 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 pas 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 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%).

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

## 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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

## 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 recommander 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

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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 imposer 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

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

d'implantation d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services 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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

## 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

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

dépassent pas 1 mètre de haut par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont [illegible] 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** :

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

# ***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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

7. En A et Ap, seul est autorisé le changement d'usage des bâtiments repérés au titre du L151-11 et L151-11
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 quelles sont annexées au présent règlement
>> pour les zones indicées g2, il est recommander 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, 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 imposer 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

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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 **s**eront 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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

**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 renfoncements.

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 renfoncement. 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.

## 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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

***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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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 Nl.
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 créée 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 imposer 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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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 19ème 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 replacés.

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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

# 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 redans, 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 redans, 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 im - portant.

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*

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE

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

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 025-212503619-20260903-512026-DE