

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique aux trois communes du SIVOM d'agglomération de JAYAT – MALAFRETAZ – MONTREVEL-EN-BRESSE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :
 - Article R 111.2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
 - Article R 111.3.2 concernant le patrimoine archéologique.
 - Article R 111.4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
 - Article R 111.14.2 concernant le respect de l'environnement.
 - Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement nationales
 - Article R 111.21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

- 2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.

- 3) Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations, concernant notamment :
 - . le sursis à statuer
 - . le droit de préemption urbain
 - . les vestiges archéologiques découverts fortuitement
 - . les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L 315.2.1)
 - . la réglementation des boisements

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - . UA – Centre-bourg
 - . UB - Quartiers équipés avec les secteurs UBa, UBb et UBc
 - . UX - Activités industrielles
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
 - . 1AU – vocation principal d'habitat avec les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUe et 1AUI
 - . 1AUx –activités économiques
 - . 2AU avec les secteurs 2AUI et 2AUx
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
 - . A - Zone agricole avec le secteur Aa
 - . Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement
 - . N - Zone naturelle protégée avec les secteurs Ne et Nh.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

- . les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie approximative et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- . les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
- . les éléments identifiés du PLU au titre de l'article L123-1-5 7^e du code de l'urbanisme.
- . un périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L123-2a du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures agricoles, est soumise à déclaration dans l'ensemble des zones à l'exclusion des zones A et N.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.
- La reconstruction après sinistre peut être admise.

ARTICLE 6 - RÈGLEMENTS DE LOTISSEMENTS

Conformément à l'article 8 de la loi n° 86-13 du 6 Janvier 1986 (art L.442-9 du Code de l'Urbanisme) :

"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4".

ARTICLE 7 - VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

- En application de l'article L.531-14 du Code du patrimoine et au terme de l'ordonnance 2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du Code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Rhône-Alpes.

- Le décret n°2004-490 prévoit que : "les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modification de la consistance des opérations" (art.1).

- Conformément à l'article 7 du même décret, "(...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance".

La liste et un plan des sites recensés sur le territoire est jointe au rapport de présentation du PLU.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET LOCAUX OCCUPÉS PAR DES TIERS PAR RAPPORT AUX BÂTIMENTS D'ÉLEVAGE

Conformément aux dispositions de l'article L.111.3 nouveau du Code rural et à celles de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions et locaux occupés par des tiers par rapport aux bâtiments agricoles est soumise à la même exigence d'éloignement que celle imposée audits bâtiments agricoles vis à vis des constructions des tiers.

Toutefois, par dérogation à ces dispositions, une distance d'éloignement inférieure pourra être autorisée pour tenir compte des spécificités locales notamment dans les zones urbaines, après avis de la Chambre d'Agriculture.

ARTICLE 9 - PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DE MONUMENT HISTORIQUE

Les communes de Montrevel-en-Bresse et de Malafretaz sont soumises en partie à l'application de périmètres de protection autour de monuments historiques : la ferme du Sougey (classée monument historique) et le Manoir de la Charme (inscrit monument historique).

En application de l'article R.421.28.c du Code de l'urbanisme, les démolitions situées dans le périmètre de protection d'un monument historique sont soumises à permis de démolir.

ARTICLE 10 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER

Sont identifiés sur le plan de zonage des éléments du paysage à protéger sur le territoire en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme.

Les effets du 7° de l'article L. 123-1-5 sont les suivants : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Les plantations repérées au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5 7e du Code de l'Urbanisme sont soumises aux dispositions suivantes :

O Les coupes et les abattages sont autorisés dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- pour créer un accès ou améliorer la visibilité aux abords des voies routières départementales ou communales ;
- pour renouveler les plantations et boisements concernés : dans ce cas, le projet devra constituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente.

O Les défrichements, arrachages et essouchements sont soumis à déclaration de travaux en mairie. Il pourra être exigé :

- soit que l'élément recensé soit déplacé avec un linéaire équivalent ;
- soit que l'élément recensé soit reconstitué en recourant à des essences végétales locales (voir liste jointe en annexe du règlement).

ARTICLE 11 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE INONDABLE

En zone inondable identifiée au plan de zonage, sont autorisées :

O Les annexes liées à des habitations dont la surface ne dépasse pas 20 m².

O Les modifications et les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans l'enveloppe du volume ancien d'une construction ayant subi un sinistre, sous réserve :

- de l'établissement des planchers au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC)
- que la surélévation des planchers soit réalisée par l'intermédiaire d'un dispositif assurant une transparence hydraulique (vide sanitaire par exemple)
- de la mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité (emploi de matériaux insensibles à l'eau, établissement des équipements sensibles au-dessus de la cote des (PHEC).

O Les constructions liées à l'accueil touristique de la Base de Plein-Air dès lors qu'elles remplissent les conditions fixées à l'alinéa précédent.

Les sous-sols sont interdits en zone inondable.

Les clôtures constituées dans les zones soumises au risque d'inondation ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux lors de crues et devront assurer une transparence hydraulique par le biais de larges mailles par exemple.

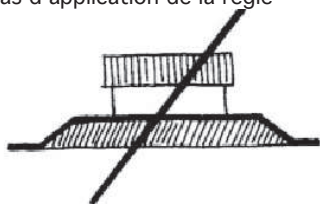
ARTICLE 12 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET RUISSELLEMENTS D'EAU SURVERSANT

L'autorité compétente pourra imposer un niveau de plancher des parties habitables à +0,30 mètre au moins du terrain naturel afin d'éviter les pénétrations d'eaux de ruissellement dans les constructions. Cette règle ne sera pas appliquée notamment pour les cas suivants :

- lorsque le terrain est situé sur une hauteur (croquis n°1) ;
- lorsque le terrain est situé dans une pente supérieure à 4% (croquis n°2) ;
- lorsque l'application de cette règle rend difficile ou impossible la réalisation d'équipements liés à l'accessibilité universelle des constructions.

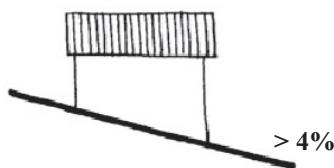
Croquis n°1 :

Construction déjà située sur une hauteur
Pas d'application de la règle



Croquis n°2 :

Construction sur pente supérieure à 4%
Pas d'application de la règle



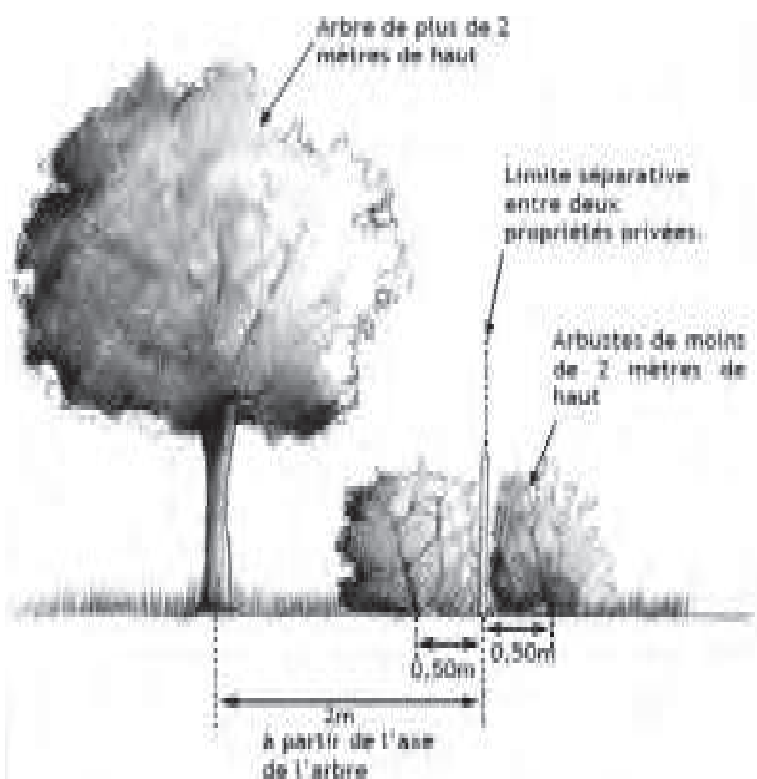
ARTICLE 13 – IMPLANTATION DES CLOTURES ET DES HAIES

Les haies en limite séparative

Tout propriétaire peut clore son terrain conformément aux dispositions de l'article 647 du Code Civil.

La plantation d'une haie vive doit s'effectuer selon les règles prescrites à l'article 671 du Code Civil. Les distances à respecter pour réaliser des plantations en bordure de terrain dépendent du type de plantation effectué (voir schéma ci-après). Ainsi :

- Les arbres et arbustes de haute tige (dont la hauteur est supérieure à 2 mètres) doivent être plantés à 2 mètres minimum de la limite séparative ;
- Les arbres et arbustes de basse tige (dont la hauteur est inférieure à 2 mètres) doivent être plantés à 0,50 mètre minimum de la limite séparative.



Mur de clôture et mur de soutènement

En vertu de l'article R421-3 du Code de l'Urbanisme, les murs de soutènement sont dispensés de toute formalité en raison de leur nature.

De nombreux arrêts en Conseil d'Etat permettent d'indiquer les dispositions suivantes.
L'édification d'un mur de soutènement peut être réalisée en particulier pour corriger une différence de niveau entre deux fonds voisins, si cette différence de niveau est préalable à la construction d'une clôture. L'objectif du mur de soutènement est de maintenir les terres du fonds supérieur.

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures et ainsi aux règles de hauteur définies dans le présent Plan Local d'Urbanisme.

La hauteur d'une clôture surmontant ou non un mur de soutènement est calculée à partir du niveau du terrain supérieur (comme indiqué sur le schéma suivant).

