

Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique –
Traduction Règlementaire

01 Juillet 2025



Réunion publique



Etienne POULACHON



Juillet 2025



MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

mosaïque-environnement.com

Sommaire

I – Introduction générale

II - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

III – Orientation 1 : Assurer un développement urbain maîtrisé et raisonné

IV – Orientation 2 : Forger les conditions de qualité de vie, d'accueil diversifiées pour tous les habitants actuels ou futurs dans un cadre de mixité générationnelle et sociale

V – Orientation 3 : Protéger et valoriser la richesse du patrimoine naturel et paysager

VI – Le zonage

VII – Suite de la procédure





Introduction générale

1



Le Plan Local d'Urbanisme

Le PLU est :

Un document qui **planifie** : qui prévoit l'aménagement et l'urbanisation de la commune à l'horizon 10-15 ans à travers la définition d'un projet de développement durable.

Un document qui **régit les droits à construire** sur chaque parcelle située dans le périmètre de la commune.

Il prend en compte l'ensemble des thématiques qui touchent **l'aménagement du territoire** :

Biodiversité
et continuités
écologiques

Développement
économique

Habitat et
formes
urbaines

Risques et
nuisances

Espaces
naturels,
agricoles et
forestiers

Réseaux
d'énergie

Transports et
déplacements

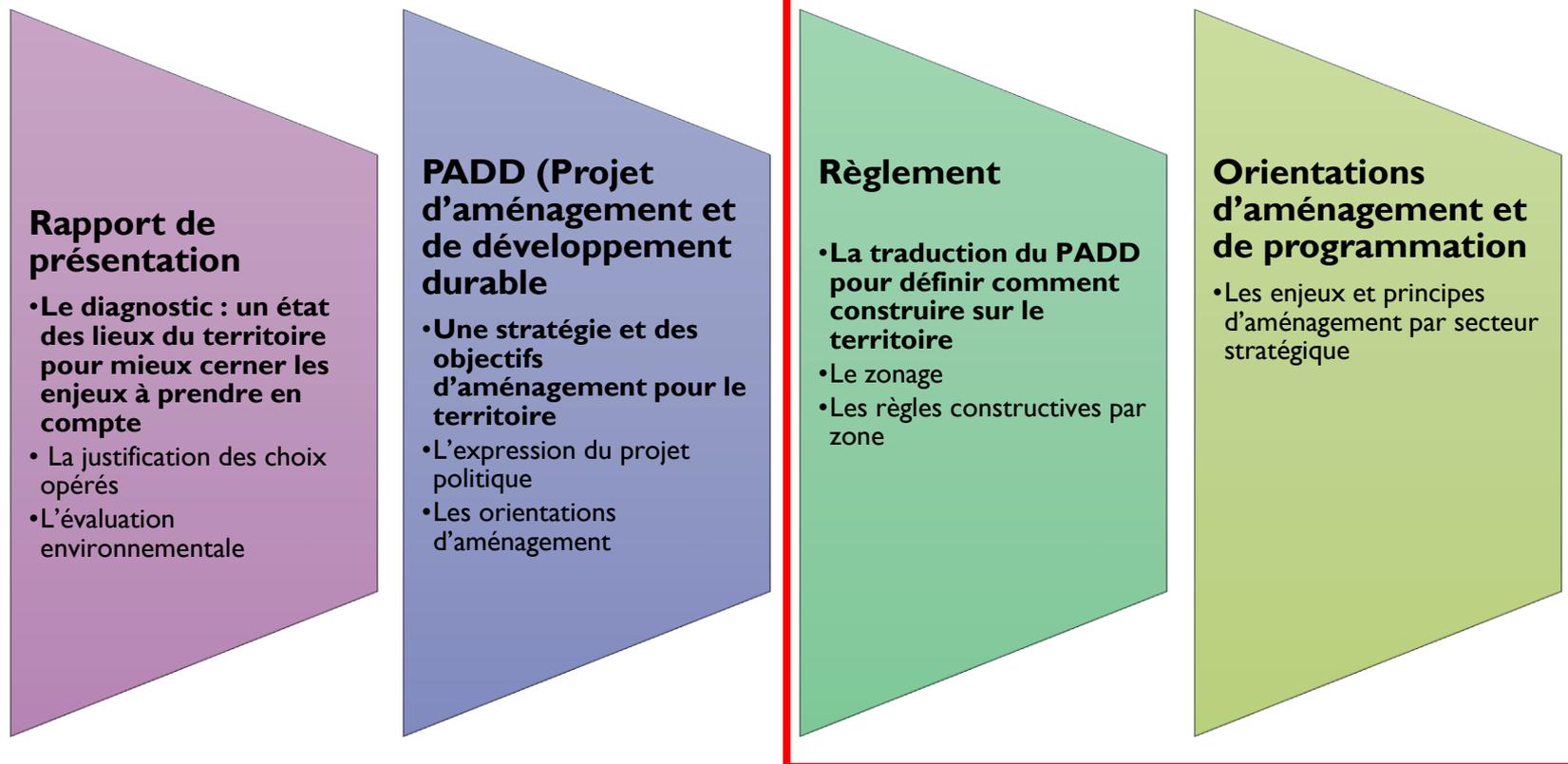
Paysage

Équipement
commercial

Loisirs



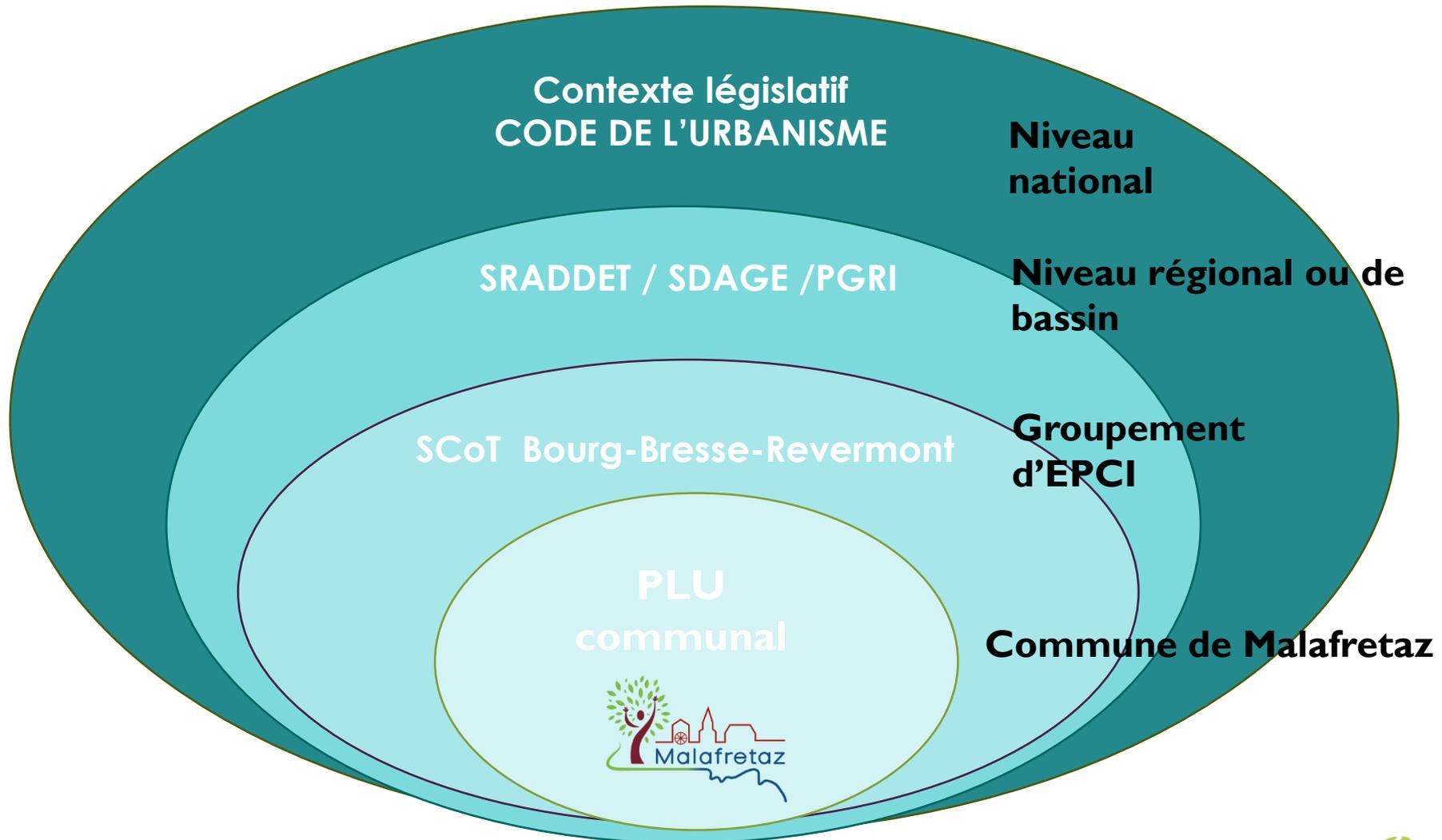
La place du diagnostic et du PADD dans le PLU



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**PADD**) est la « **clef de voûte** » du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans le sens où il définit les **orientations générales d'urbanisme et d'aménagement** retenues pour le développement futur et durable de l'ensemble du territoire de la commune. La **traduction réglementaire s'appuie dessus**.⁵



La hiérarchie des normes



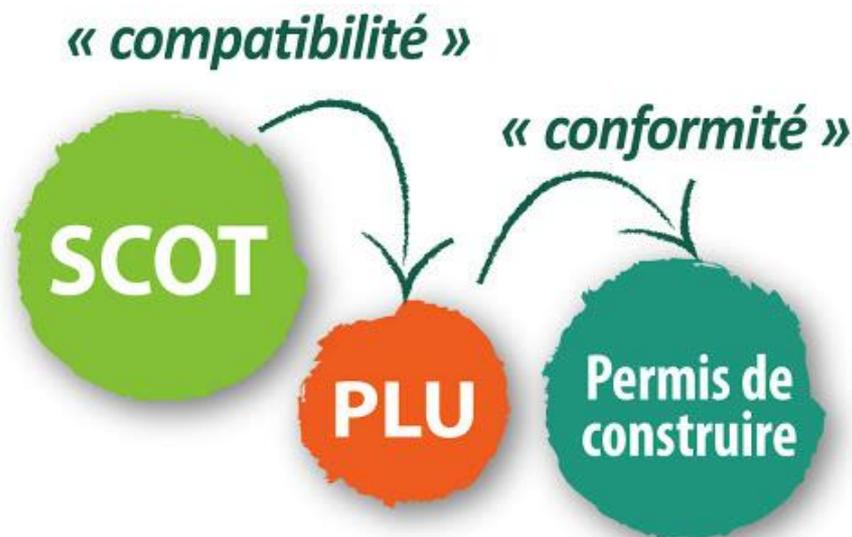
Le Schéma de Cohérence et d'Organisation Territorial (SCOT)

Un **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** est à la fois une **démarche politique** et un **outil de planification**

Durée : Il s'agit d'un document qui **planifie l'aménagement et le développement d'un bassin de vie** à l'horizon 15-20 ans à travers la définition d'un projet de développement durable.

Objectif : Il **fixe des orientations et objectifs** notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique et commercial, de préservation de l'environnement, de transports, d'agriculture...

Ces orientations sont ensuite traduites dans les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux (Plans Locaux d'Urbanisme, Programmes Locaux de l'Habitat, ...).





Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)



2



Structure générale du PADD

SCOT OPPOSABLE

MALAFRETAZ appartient à la catégorie « communes rurales équipées accessibles » le poids démographique de Malafretaz par rapport aux 25 autres communes rurales équipées accessibles est de 3,94%

SCOT EN RÉVISION

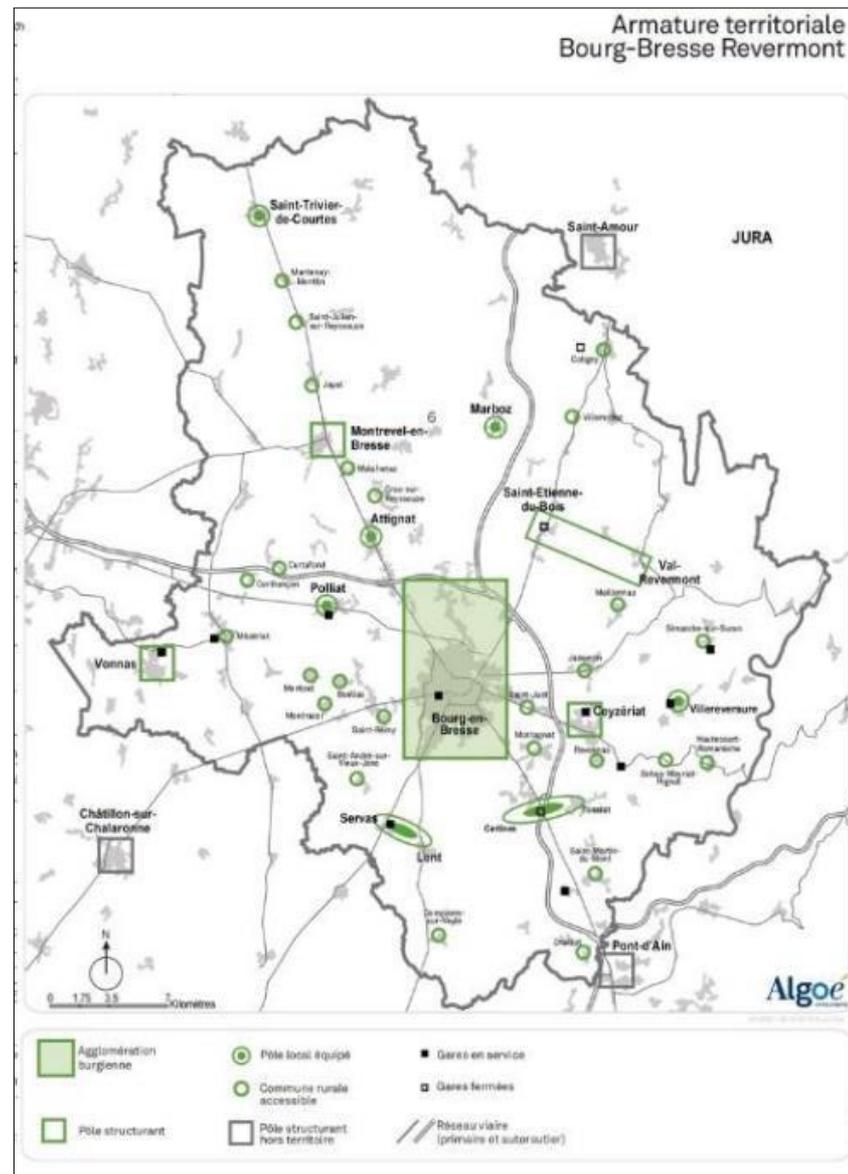
MALAFRETAZ appartient à la catégorie « communes rurales » Avec une possibilité de croissance démographique annuelle de l'ordre de 0,3 % avec une certaine souplesse.

3 ORIENTATIONS POUR UN HORIZON 2039

1 – ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET RAISONNÉ

2 - FORGER LES CONDITIONS DE QUALITÉ DE VIE, D'ACCUEIL DIVERSIFIÉES POUR TOUS LES HABITANTS ACTUELS OU FUTURS DANS UN CADRE DE MIXITÉ GÉNÉRATIONNELLE ET SOCIALE

3 - PROTÉGER ET VALORISER LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER



L'armature du PADD de Malafretaz

AXE A

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT
URBAIN MAITRISÉ ET RAISONNÉ

- 1** – Poursuivre une croissance démographique acceptée et acceptable
- 2** – Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en privilégiant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- 3** – Prévoir la possibilité qu'une part du développement se fasse en extension avec un objectif de limitation de la consommation d'espaces
- 4** – Proposer des logements pour tous dans un objectif de mixité sociale et générationnelle

AXE B

FORGER LES CONDITIONS DE QUALITÉ DE
VIE POUR TOUS LES HABITANTS ACTUELS
OU FUTURS

- 1** – Préserver et développer les équipements, commerces et services
- 2** – Préserver et développer les emplois existants sur la commune
- 3** – Préserver l'activité agricole
- 4** – Prendre en compte au niveau du paysage urbain, le centre-bourg, le faubourg, les éléments patrimoniaux ponctuels, la situation en rebord de coteaux et la trame verte urbaine
- 5** – Favoriser les déplacements doux entre les différents secteurs de la commune
- 6** – Offrir des alternatives à l'automobile tout en tenant compte de sa dépendance
- 7 et 8** – S'assurer de l'adéquation entre développement et équipements

AXE C

PROTÉGER ET VALORISER LA
RICHESSE DU PATRIMOINE
NATUREL ET PAYSAGER

- 1** – Préserver et mettre en valeur les sites naturels riches en biodiversité et les ressources naturelles
- 2** – Préserver les richesses et les grands équilibres paysagers
- 3** – Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale et nouvelles formes urbaines
- 4** – Protéger la ressource en eau et les milieux aquatiques
- 5** – Tendre vers la sobriété, l'efficacité énergétique et la performance environnementale
- 6** – Améliorer la prise en compte de la sécurité et de la santé des populations



Traduction règlementaire du PADD

Orientation 1

**ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN
MAITRISÉ ET RAISONNÉ**

3



Les zones urbaines (U) mixtes

Poursuivre une croissance démographique acceptée et acceptable en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles en privilégiant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (« dents creuses », divisions parcellaires, renouvellement urbain...).

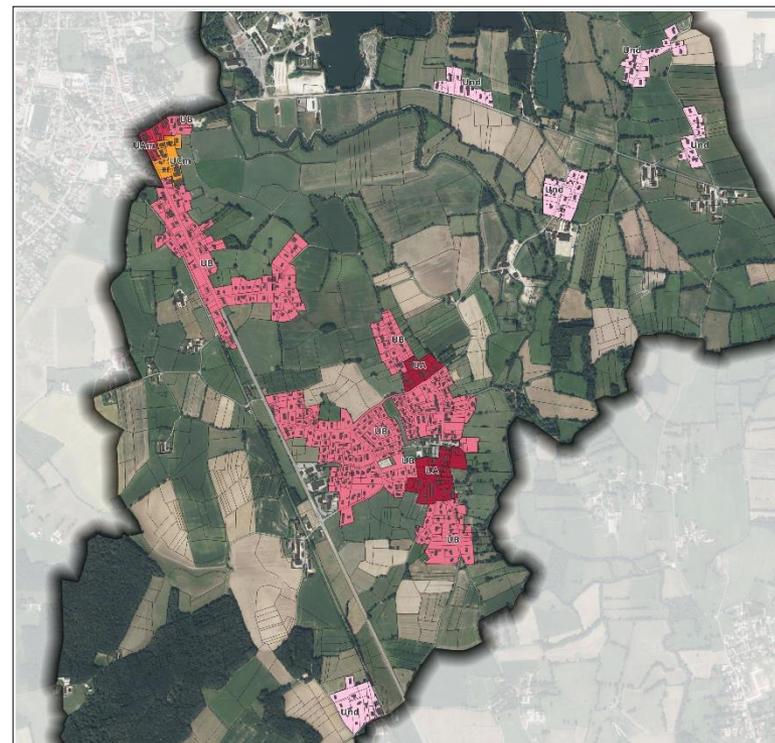
Les zones UA, UAm, UB, UCm et Und

Ce sont des zones mixtes de l'enveloppe urbaine du centre bourg qui sont les lieux de développement pour l'habitat mais qui admettent aussi les services, les équipements et les commerces...

Les activités sont encadrées pour ne pas gêner l'habitat.

Le scénario de développement envisagé

+0,5% par an							
Population estimée en 2026 (avec la croissance de 2010-2021 = 2%)	Résidences principales estimées en 2026 (avec la croissance de 2010-2021 = 2%)	Taille des ménages 2026	Population souhaitée en 2039	Résidences principales estimées en 2039	Taille des ménages en 2039	Résidences principales à produire entre 2026/2039	Résidences principales à produire par an
1340	638	2,1	1430	715	2	77	5,9



Maitriser la consommation de l'espace

Poursuivre une croissance démographique acceptée et acceptable en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles en privilégiant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (« dents creuses », divisions parcellaires, renouvellement urbain...).

L'étude de densification

Dents creuses	Avec CRF (0,3)	Divisions parcellaires	Avec CRF (0,6)	TOTAL
2,75 ha	1,92 ha	2,79 ha	1,11 ha	3 ha

Trajectoires

Estimation de la trajectoire 2031

8,4 ha

Bilan consommation d'espaces 2011-2020

4,2 ha

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un objectif non-réglementaire de réduction de 50%

L'étude de densification a montré un potentiel de **51 logements** (potentiel stratégique et non stratégique) à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle sur **les secteurs d'urbanisation densifiables**, sur la base d'une densité de **16 lgts/hectares** et en comptant une **rétenction**.

Ainsi, **en extension**, ce serait une **trentaine de logements** qui serait construit en lien avec une **consommation** de l'espace de l'ordre de **1,6 ha pour l'habitat**.



La consommation de l'espace

Prise en compte de la consommation de la zone AUX

Nous retrouvons de la consommation d'espace avec la création d'une **zone AUX** pour le **développement de l'activité économique** sur la commune.

Cette dernière représente une consommation d'espaces de l'ordre **de 0,9 ha**.

Récapitulatif de la consommation globale à horizon 2039 (horizon du PLU).

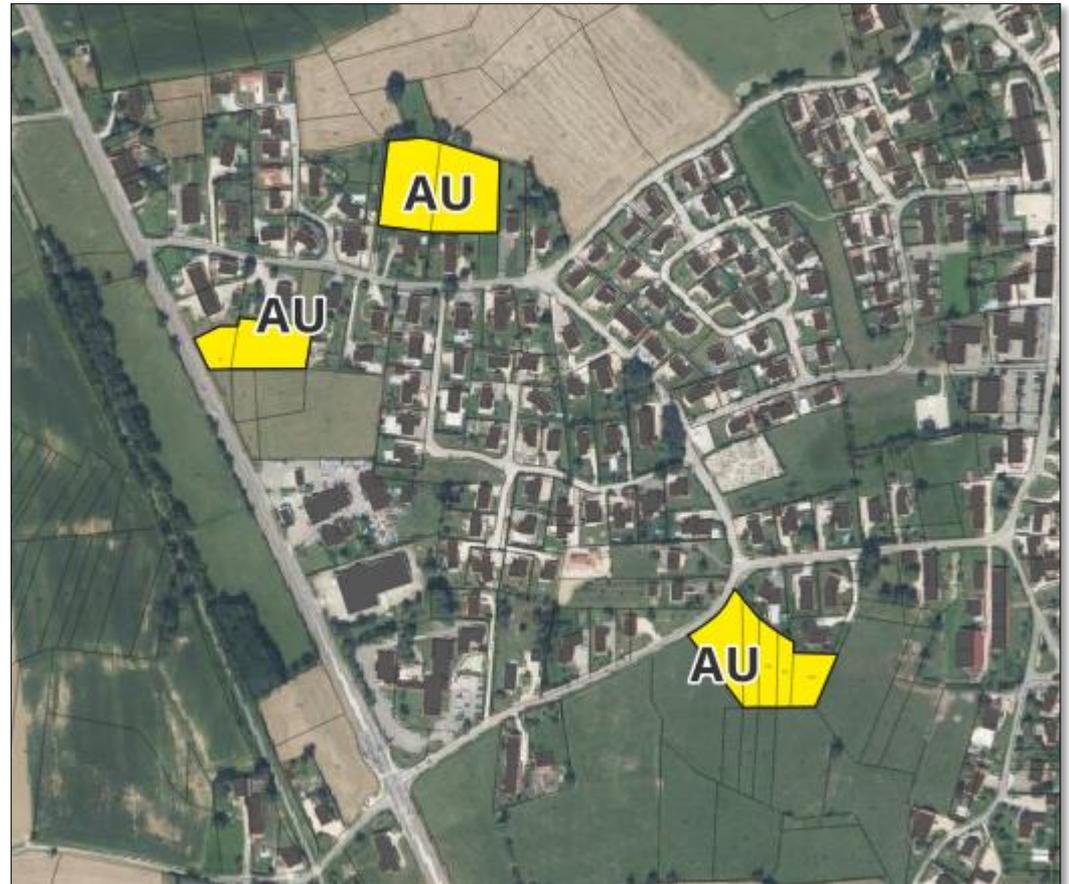
Zone AU	Zone AUX	TOTAL
1,6 ha	0,9 ha	2,5 ha



Les zones de développement AU

Prévoir la possibilité qu'une part du développement se fasse en extension avec un objectif de limitation de la consommation de l'espace.

C'est trois zones prévues pour le développement de l'urbanisation à proximité des équipements et services du centre bourg qui permettent aussi d'envisager une diversification de l'offre en logements...



Les secteurs d'OAP

Proposer des logements pour tous dans un objectif de mixité sociale et générationnelle

L'intégralité des secteurs d'OAP permettent une diversification des formes d'habitat. Sur la commune, nous retrouvons 3 secteurs stratégiques faisant l'objet d'OAP.



Les secteurs d'OAP

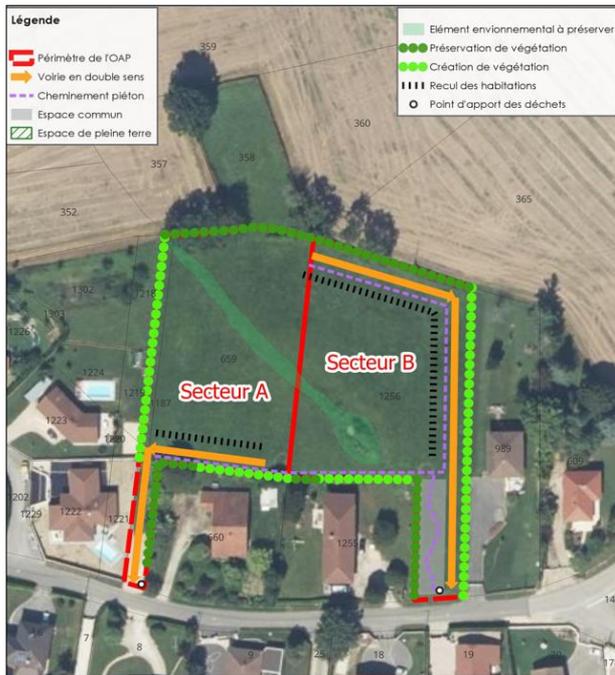
OAP « Pillebois »

Surface: 0,77 ha

Densité minimum: 13 lgts/ha

Un seul type de logements : individuels-groupés

25% de logements sociaux



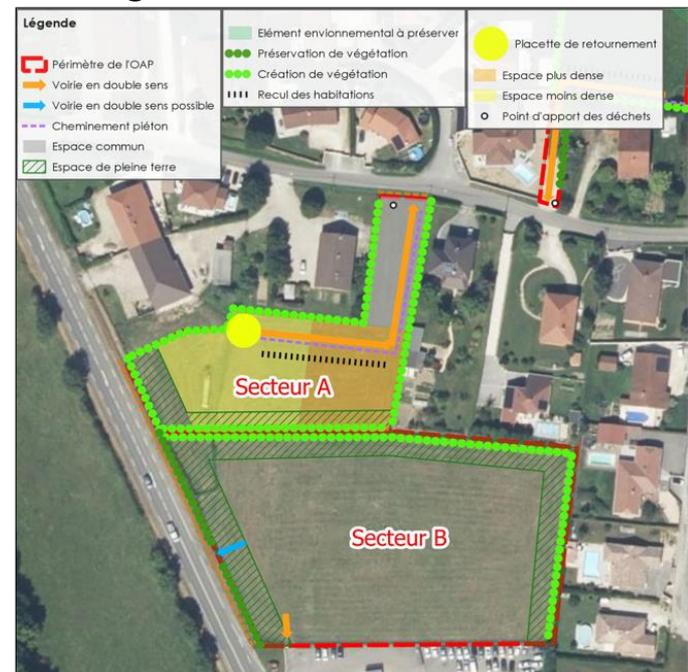
OAP « RD 975 » - Secteur A

Surface: 0,41 ha

Densité minimum: 20 lgts/ha

Deux types de logements : individuels-groupés et au moins 50% collectif/intermédiaire

25% de logements sociaux



Les secteurs d'OAP

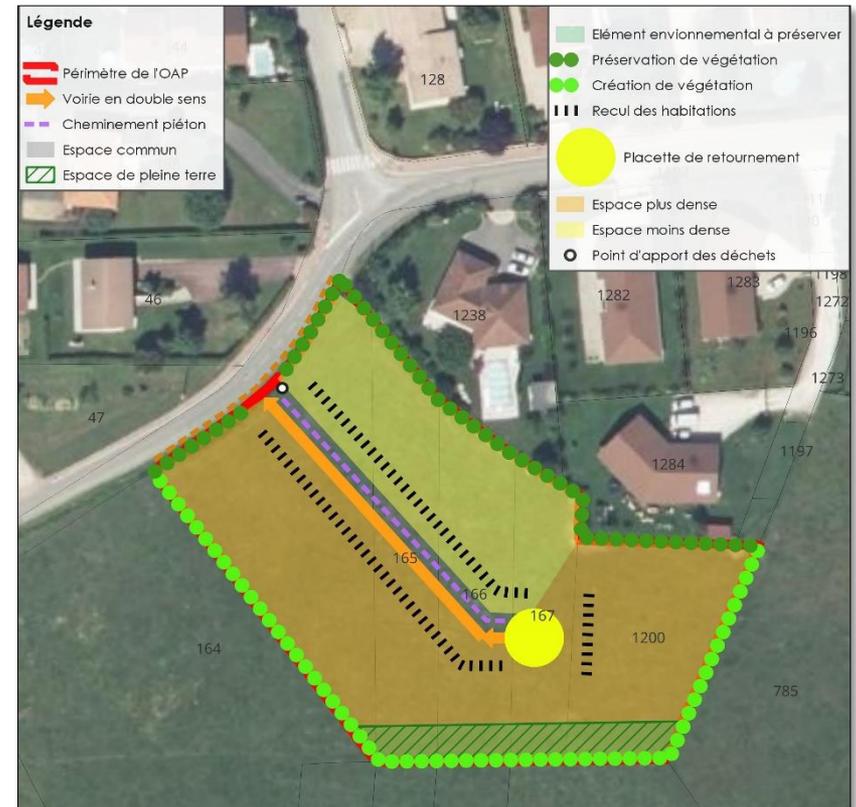
OAP « Entrée de bourg »

Surface: 0,62 ha

Densité minimum: 20 lgts/ha

Deux/Trois types de logements : individuels, individuels-groupés et collectif/intermédiaire, dont au moins 1/3 de logements collectifs/intermédiaires

25% de logements sociaux



Récapitulatif de la production de logement

	Zone U hors OAP	Zone AU d'extension	TOTAL
Logements à produire	51 logements	30 logements	81 logements
Logements sociaux	-	Au moins 9 logements sociaux	Au moins 9 logements sociaux
Logements collectifs/intermédiaires	-	Entre 8 à 24 logements collectifs/intermédiaires	Au moins 8 logements de type collectif/intermédiaire
Logements groupés	-	Entre 10 à 22 logements groupés	Au moins 10 logements groupés



ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISÉ ET RAISONNÉ

Malafretaz

Orientation n°1 - Assurer un développement urbain maîtrisé et raisonné

Légende

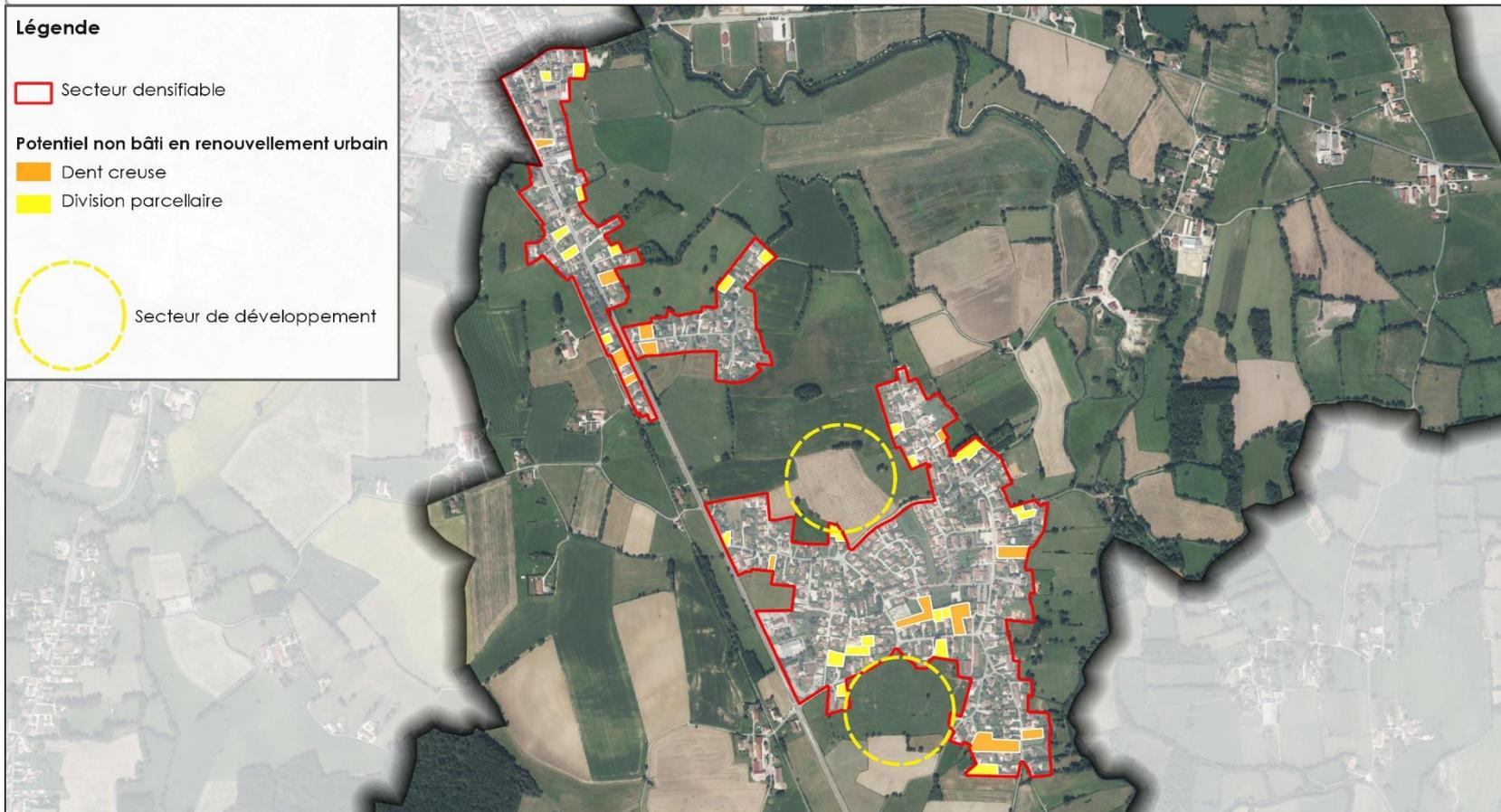
 Secteur densifiable

Potentiel non bâti en renouvellement urbain

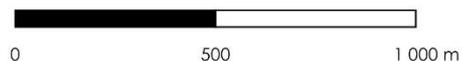
 Dent creuse

 Division parcellaire

 Secteur de développement



Echelle : 1:14 000



Elaboration du PLU - Malafretaz (01)

Source : Mosaïque Environnement
Fond : ©IGN - BD TOPO®
Réalisation : 06/06/2025 - EP

 **MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT**
Conseil & Expertise





Traduction règlementaire du PADD

Orientation 2

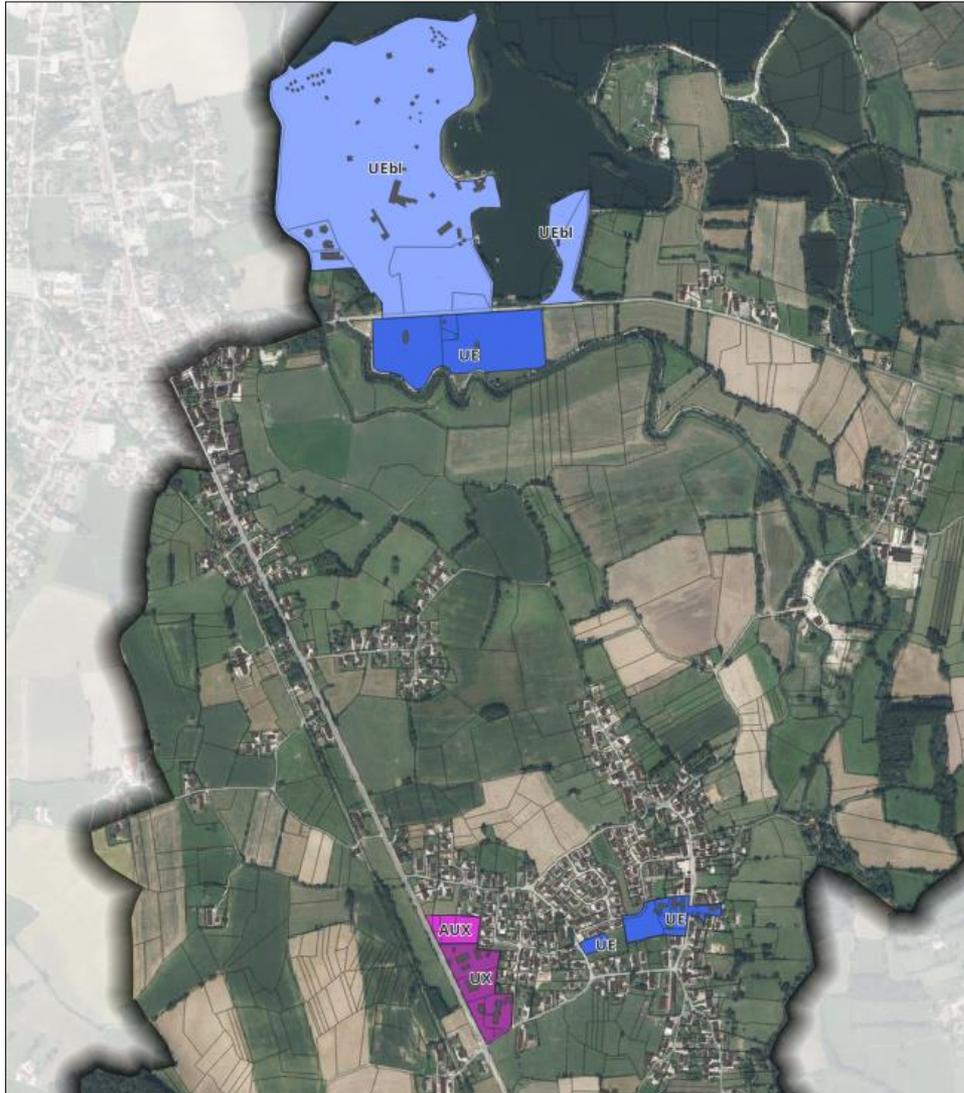
**FORGER LES CONDITIONS DE QUALITÉ DE VIE,
D'ACCUEIL DIVERSIFIÉES POUR TOUS LES HABITANTS
ACTUELS OU FUTURS, DANS UN CADRE DE MIXITÉ
GÉNÉRATIONNELLE ET SOCIALE**



4



La zone UE et UL



Préserver et développer les équipements, commerces et services

UE/UEbi: Zone exclusivement destinée à accueillir des équipements

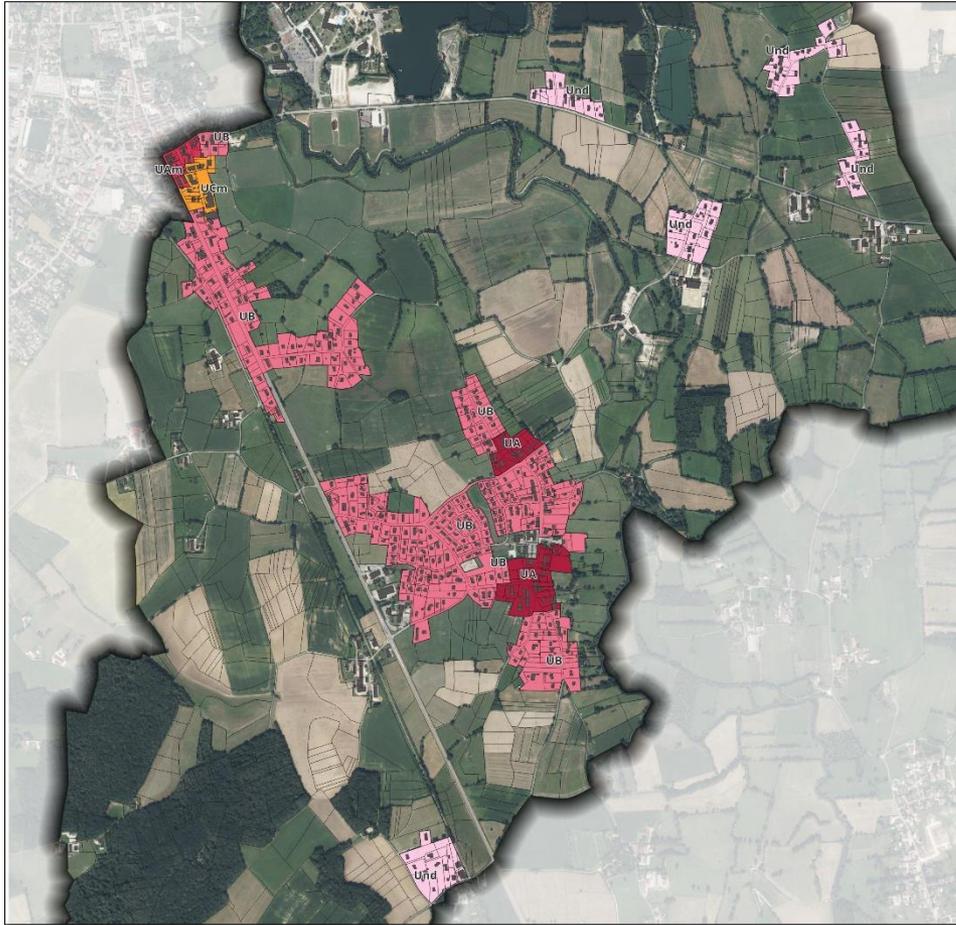
Elles correspondent à la centralité de Malafretaz, les terrains de sport et la base de loisir de la Plaine Tonique

UX : Zone exclusivement destinée à accueillir des activités économiques que ce soit du commerce, de l'artisanat, de l'industriel que du service

AUX : Zone à urbaniser pour le développement de l'activité économique, en lien avec la zone UX existante (même destination)



Zones mixtes



Préserver et développer les équipements, commerces et services

UA, Uam, UB, Ucm et Und sont des zones mixtes pouvant accueillir des commerces, des services, des équipements, des bureaux et toute activité compatible avec un quartier à dominante d'habitat.



La zone AUX



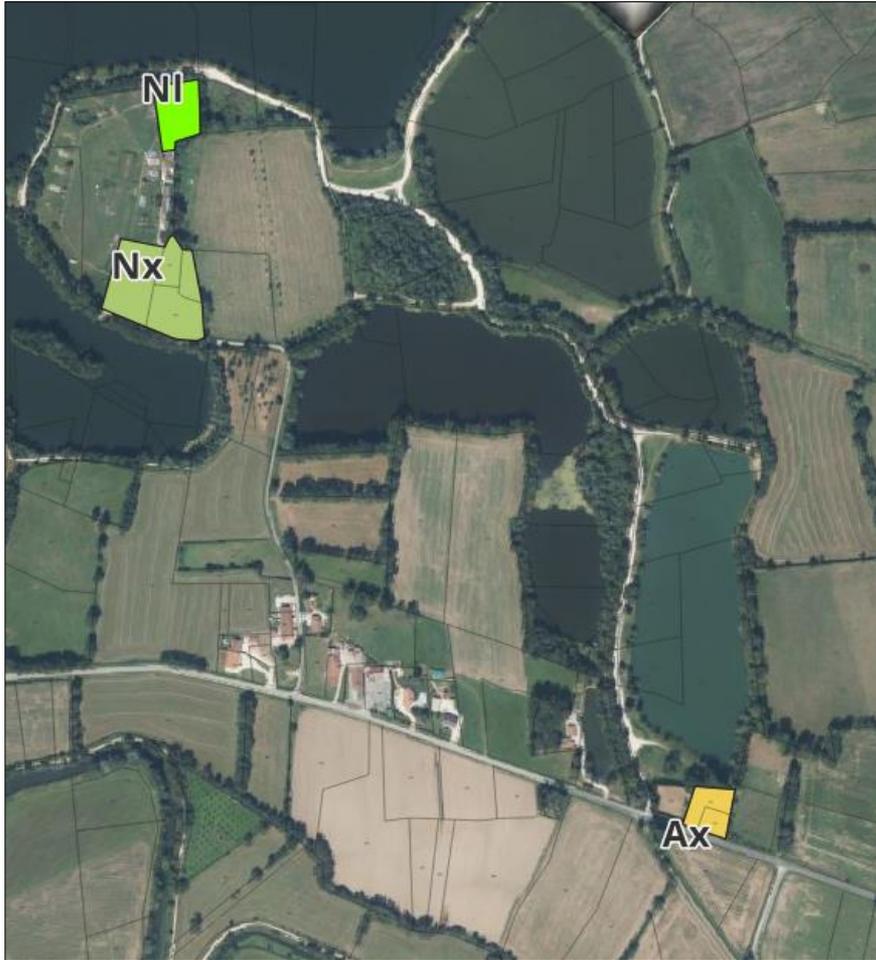
Préserver et développer les emplois existants sur la commune

UX : Zone exclusivement destinée à accueillir des activités économiques que ce soit du commerce, de l'artisanat, de l'industriel que du service

AUX: Zone à urbaniser exclusivement destinée à accueillir de l'activité, en lien avec la zone UX en continuité (même destination)



Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)



Préserver et développer les emplois existants sur la commune

Les STECAL permettent de préserver les activités isolées dans l'espace agricole et naturel, nous en retrouvons 3 distincts sur la commune :

NI : Pour le développement de l'activité de paint-ball

Nx : Pour le développement de l'activité du domaine des Brouilles (réception et hébergement)

Ax : Pour le développement de l'activité de dressage canin

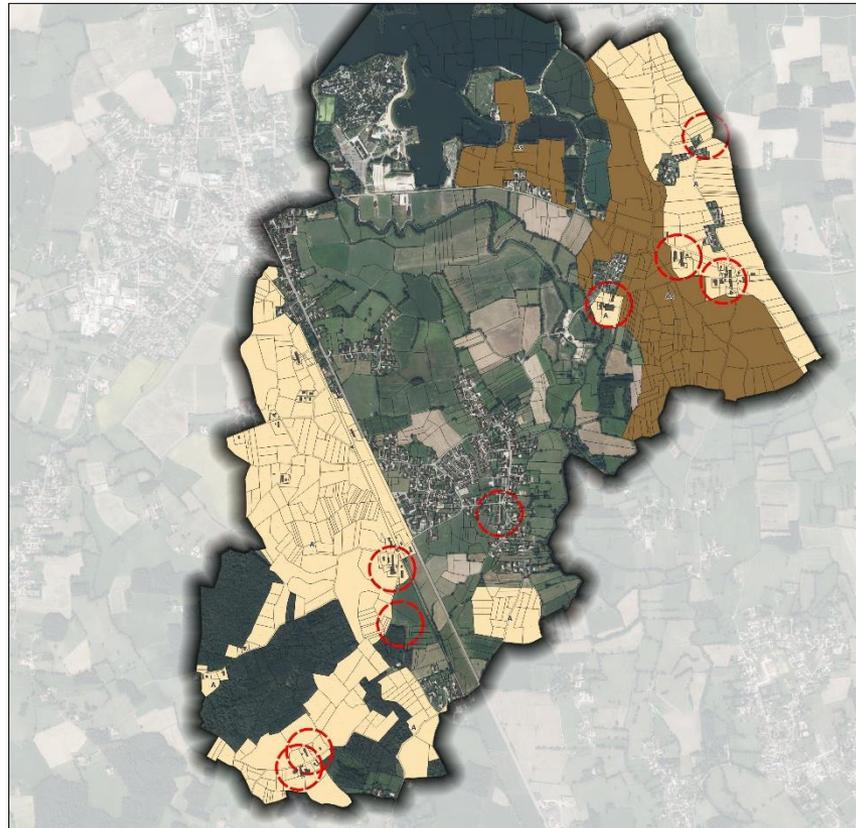


La zone A

Préserver l'activité agricole

La zone A est réservée à l'activité agricole. Elle correspond à une partie de la plaine agricole où se trouvent les exploitations agricoles et où est souhaité l'implantation de bâtiments. Le secteur As permet aussi l'implantation de bâtiment agricole mais de manière plus limitée.

L'ensemble des exploitations agricoles de la commune est en zone A.



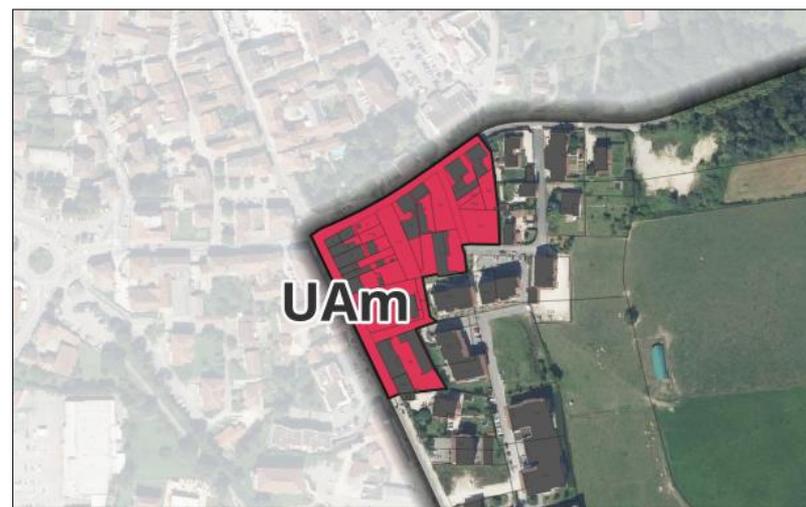
La zone UA et UAm

Prendre en compte au niveau du paysage urbain, le centre-bourg, le faubourg, les éléments patrimoniaux ponctuels, la situation en rebord de coteaux et la trame verte urbaine

UA et UAm : Les zones correspondent aux zones de centre ancien patrimonial où le bâti est dense et la morphologie urbaine plus spécifique :

- Le centre-bourg de Malafetaz
- Le faubourg de Montrevel en Bresse au caractère plus citadin

Ainsi, toutes les poches de concentration patrimoniale ont été repérées à ce titre.



Le secteur Ne de la zone N

Prendre en compte au niveau du paysage urbain, le centre-bourg, le faubourg, les éléments patrimoniaux ponctuels, la situation en rebord de coteaux et la trame verte urbaine

Ne : Le secteur comprend des zones naturelles et/ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.



Ainsi, la coulée verte et les espaces de détente ont été classé en secteur Ne de la zone N pour des raison de paysage et d'environnement. Seuls des aménagements légers y sont autorisés avec des limites surfaciques²⁸

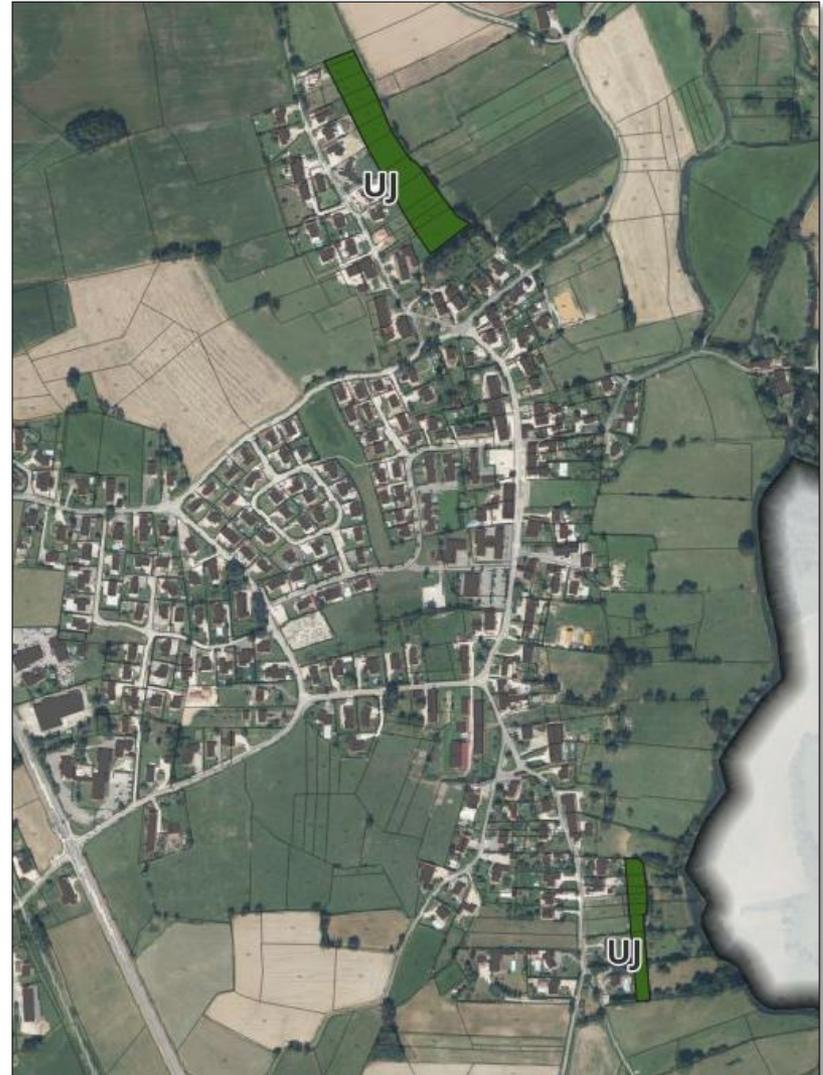


Le zone UJ

Prendre en compte au niveau du paysage urbain, le centre-bourg, le faubourg, les éléments patrimoniaux ponctuels, la situation en rebord de coteaux et la trame verte urbaine

UJ : La zone permet la préservation de certain secteur, possiblement urbanisable, en secteur de jardin où seulement la création d'annexes est autorisée.

Ainsi, l'intégralité des coteaux, possiblement urbanisable, ont été classé en zone UJ pour des raisons de préservation du paysage.



L'outil L151-19

Prendre en compte au niveau du paysage urbain, le centre-bourg, le faubourg, les éléments patrimoniaux ponctuels, la situation en rebord de coteaux et la trame verte urbaine

L'outil L151-19 du CU : Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration

A ce titre, 11 éléments ont été recensés : d'anciennes demeures réhabilitées, des moulins, des granges à pans de bois, des maisons bourgeoises, le parcours le long de la Reyssouze ou encore l'église et sa place.



Le règlement

Prendre en compte au niveau du paysage urbain, le centre-bourg, le faubourg, les éléments patrimoniaux ponctuels, la situation en rebord de coteaux et la trame verte urbaine

Article 6 et 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Différence de prescriptions entre la zone UAm et UA/UB afin de prendre en compte les spécificités des morphologies urbaines (ancien, récent et diffus).

UAm		UA		UB	
Article 6	Article 7	Article 6	Article 7	Article 6	Article 7
A l'alignement	Bande 15m depuis espace publique : implantée sur au moins une des deux limites et 3m au moins sur la limite non implantée Au delà de la bande de 15 m : 3m mini. par rapport aux limites	Retrait de 5m Retrait de 15m par rapport aux routes départementales	Au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m	Retrait de 5m Retrait de 15m par rapport aux routes départementales	Au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m

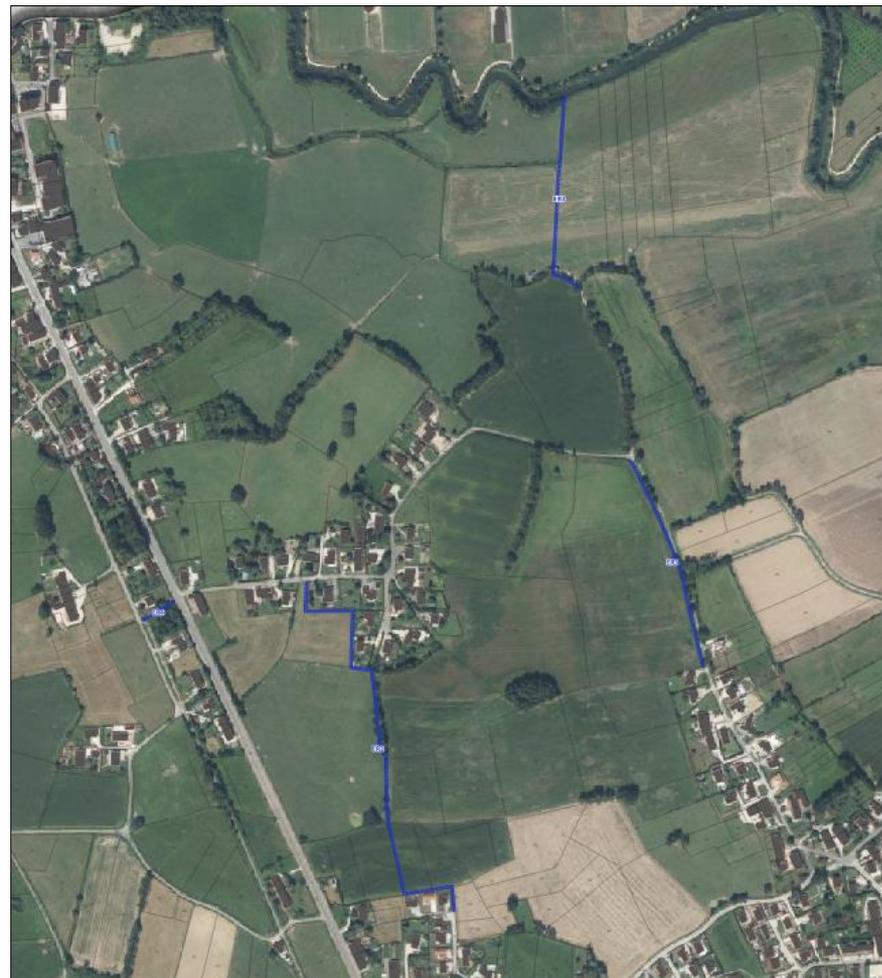


Les emplacements réservés

Favoriser les déplacements doux entre les différents secteurs de la commune.

Des emplacements réservés pour cheminement doux :

- ER n°2 : création d'une voie en modes doux pour une connexion entre la centralité et la Pétillière
- ER n°3 : création d'une voie en modes doux pour une connexion entre la centralité et le parcours de la Reyssouze
- ER n°4: création d'une voie en modes doux pour une connexion entre la Pétillière et la voie verte



Le règlement

Offrir des alternatives au déplacement automobile tout en tenant compte de dépendance à ce mode de transport.

Le règlement écrit prévoit la prise en compte de la dépendance à l'automobile pour les habitants en indiquant une obligation de création de stationnement en fonction de la nature des fonctions :

- **Pour la fonction d'habitat :**

- Il est exigé un **minimum de 2 places par logement nouvellement créé**. Cette règle peut être adaptée pour des logements spécifiques (personnes âgées, personnes seules...)
- Les opérations **d'habitat collectif** prévoiront un **local destiné au stationnement des deux roues** proportionné aux besoins de l'opération
- Il sera demandé la **réalisation d'une place visiteur** pour les **opérations de 4 logements et plus**.

- **Pour la fonction d'activité d'hébergement touristique :**

- Il sera nécessaire de prévoir **au minimum une place de stationnement par unité d'hébergement créée**.



Le règlement

Offrir des alternatives au déplacement automobile tout en tenant compte de dépendance à ce mode de transport.

- **Pour la fonction d'activité commerciale :**
 - Il sera nécessaire de prévoir **au minimum une place par 15 m² de surface de vente au-delà de 50m²** de surface de vente.
- **Pour les autres fonctions :**
 - Les aires de **stationnement seront dimensionnées selon les besoins engendrés** par la ou les activités.
 - Dans tous les cas et en particulier pour les projets à usage d'activité, d'équipements, de service ou de commerce, le **porteur de projet est encouragé à réfléchir aux possibilités de mutualisation des stationnements.**
- **Spécificité pour la zone UA ou UAm :**
 - Il pourra être possible de **diminuer, voir supprimer l'exigence de places de stationnement, dans la mesure où existent ou sont prévus à proximité du ou des logements nouvellement créés des espaces de stationnement publics** permettant immédiatement ou à terme un foisonnement.



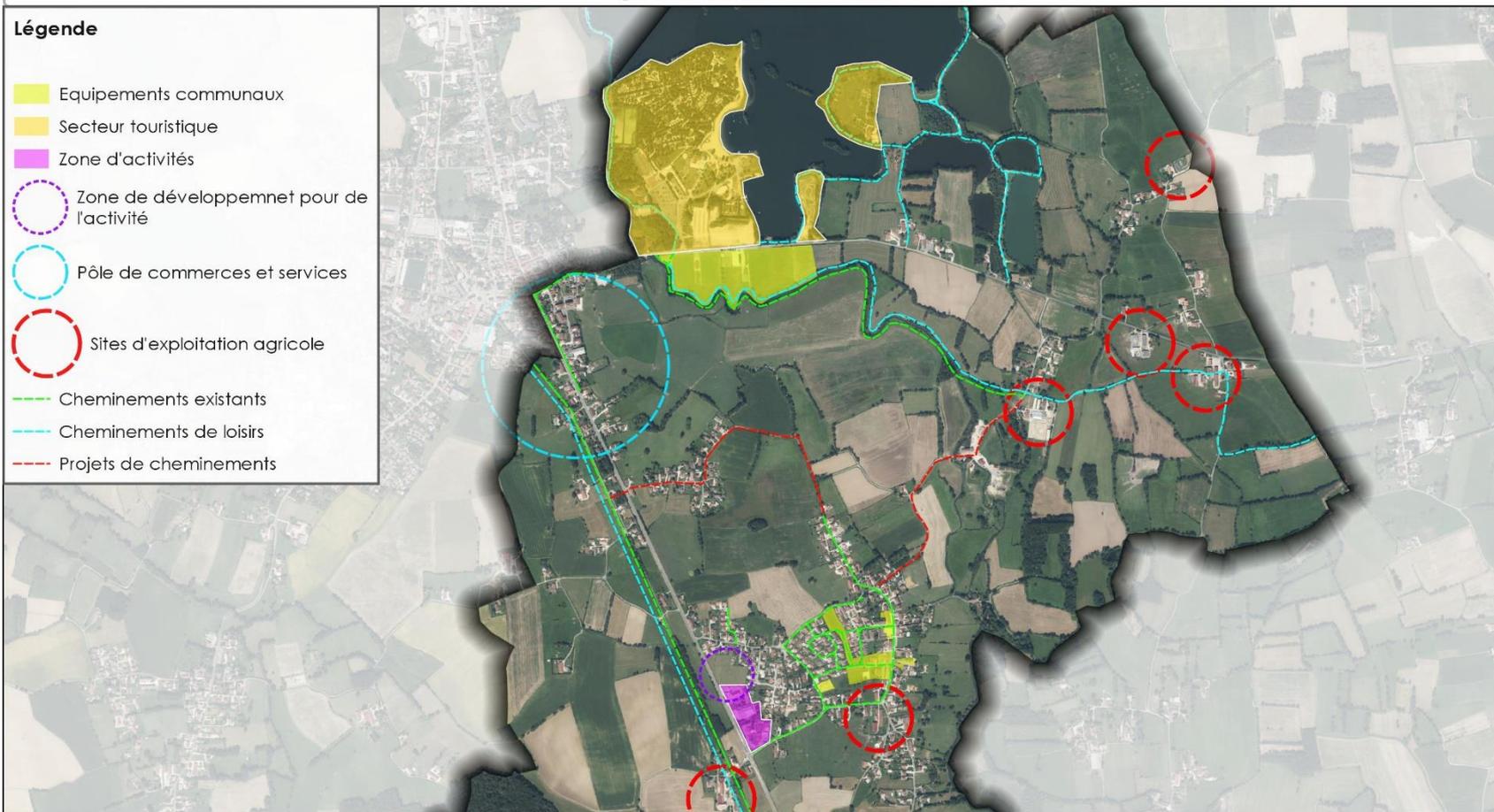
FORGER LES CONDITIONS DE QUALITÉ DE VIE, D'ACCUEIL DIVERSIFIÉES POUR TOUS LES HABITANTS ACTUELS OU FUTURS, DANS UN CADRE DE MIXITÉ GÉNÉRATIONNELLE ET SOCIALE

Malafretaz

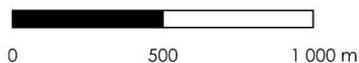
Orientation n°2 - Forger les conditions de qualité de vie, d'accueil diversifiées pour tous les habitants actuels ou futurs dans un cadre de mixité générationnelle et sociale

Légende

- Equipements communaux
- Secteur touristique
- Zone d'activités
- Zone de développement pour de l'activité
- Pôle de commerces et services
- Sites d'exploitation agricole
- Cheminements existants
- Cheminements de loisirs
- Projets de cheminements



Echelle : 1:19 000



Elaboration du PLU - Malafretaz (01)

Source : Mosaïque Environnement
Fond : ©IGN - BD TOPO®
Réalisation : 06/06/2025 - EP





Traduction règlementaire du PADD

Orientation 3

**PROTEGER ET VALORISER LA RICHESSE
DU PATRIMOINE NATUREL ET
PAYSAGER**

5

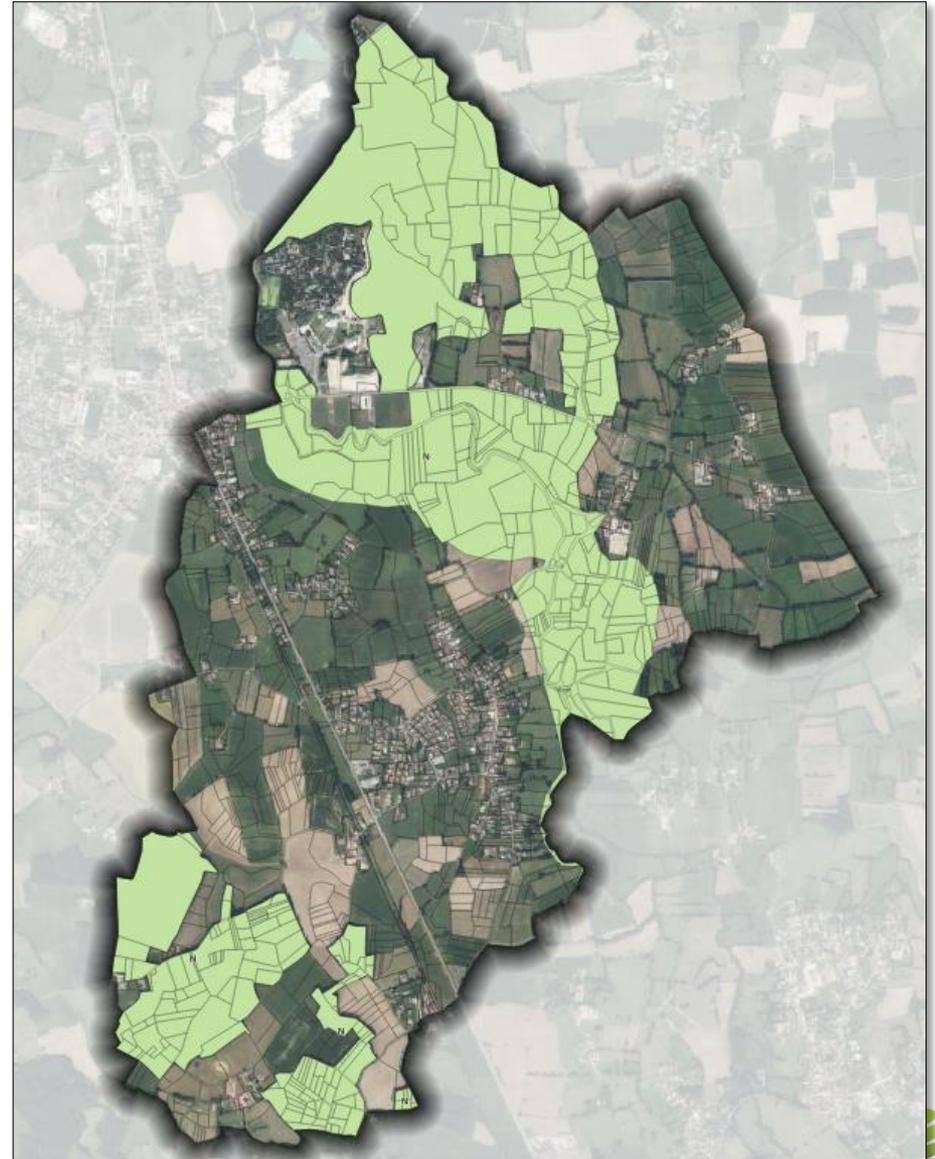


La zone N

Préserver et mettre en valeur les sites naturels riches en biodiversité et les ressources naturelles

La zone N a vocation à **protéger les secteurs à fort enjeux environnementaux**. Elle prend en compte **les continuités aquatiques et leurs abords**, ainsi que **les espaces forestiers**.

Elle comprend un secteur **Ne** pour la préservation des **coulées vertes** au sein de l'espace urbain.

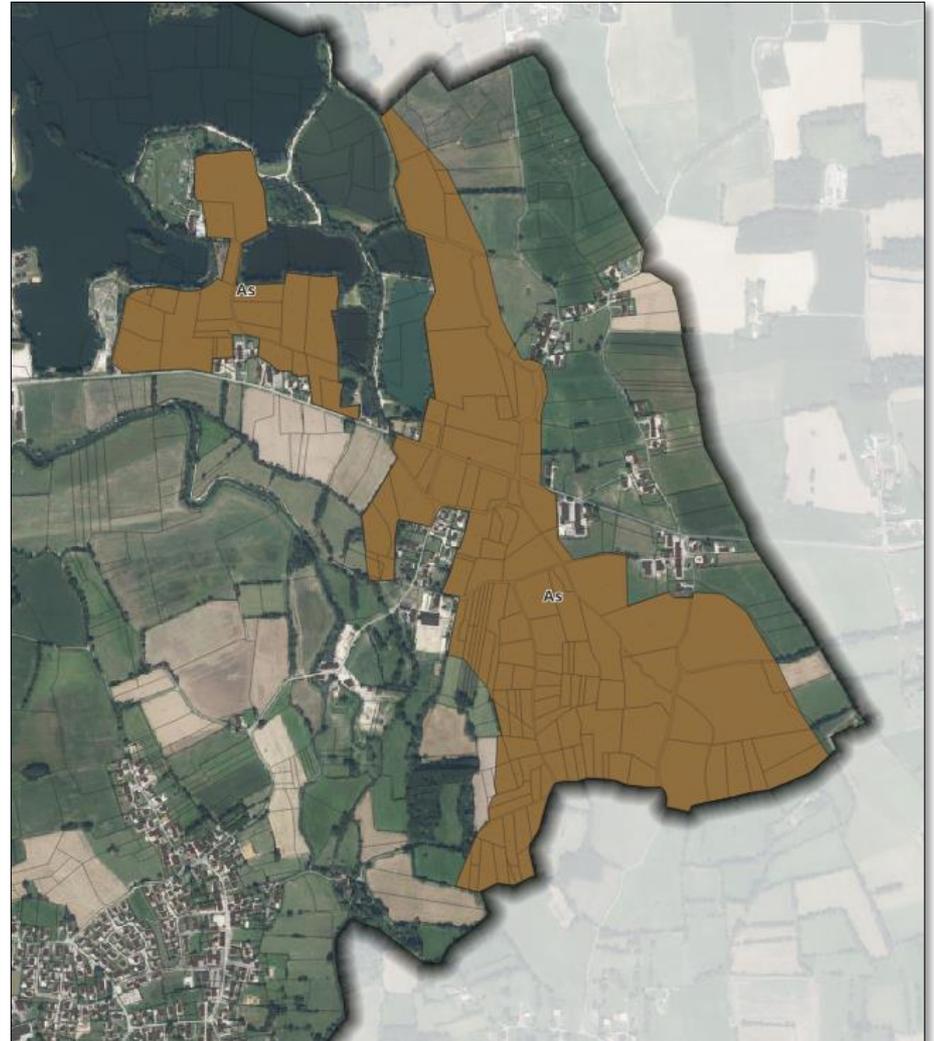


Le secteur As de la zone A

Préserver et mettre en valeur les sites naturels riches en biodiversité et les ressources naturelles

Secteur As de la zone agricole: le zonage reconnaît l'usage agricole des terres, mais prend en compte les enjeux environnementaux et paysagers du secteur de prairies et de bocage au Sud de la commune

Les constructions à usage agricoles y sont plus fortement règlementées que sur la zone A.



Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Préserver et mettre en valeur les sites naturels riches en biodiversité et les ressources naturelles

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nous retrouvons de petits espaces forestiers à protéger en raison de leur forte valeur environnementale ou paysagère.



L'outil L151-23 du CU

Préserver et mettre en valeur les sites naturels riches en biodiversité et les ressources naturelles

Cet outil permet de repérer les éléments de patrimoine naturel à préserver pour des motifs liés plus particulièrement à des fonctionnalités environnementales : corridors écologiques, milieux humides, mares, structures bocagères, tourbières... Les objectifs généraux de l'outil sont la préservation du patrimoine naturel : assurer sa pérennité, préserver son intégrité, maintenir les fonctionnalités environnementales

Au titre de cet outil, nous retrouvons un grand nombre d'éléments repérés et ceux à la fois pour des logiques environnementales que paysagères. Il s'agit notamment de l'ensemble des structures de haies, des ripisylves, des arbres isolés et des mares.



Le règlement

Préserver et mettre en valeur les sites naturels riches en biodiversité et les ressources naturelles

L'article 14 « Règles pour les continuités écologiques » établissent des prescriptions relatives aux haies, aux boisements et aux mares.

Haies et boisements

Les haies et boisements repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservés à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale. Les arbres « têtards » doivent être impérativement conservés sauf raison phytosanitaire ou raison fonctionnelle précise dans le cadre de l'aménagement.
- La réduction partielle d'une haie, d'un boisement ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente du linéaire supprimé. On veillera à ce que cette replantation s'articule avec le maillage de haies existant.
- Ripisylves : En cas d'abattage partiel, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.
- Dans le cas de parcs, il est demandé de conserver au maximum la composition du parc existant et les sujets anciens qui la structurent. La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Mares

- Les mares doivent être préservées et, autant que faire se peut, remises en valeur.
- Si une destruction est absolument indispensable pour des raisons fonctionnelles d'aménagement, la disparition de la mare doit obligatoirement être compensée en prenant en compte l'ensemble fonctionnel écologique à l'intérieur duquel elle se trouve.

Clôtures

Seulement en zone A et N, la hauteur ou la nature des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Risque inondation → seulement aléas...

Lorsque le projet se trouve dans les zones d'aléas d'inondation applicables sur le territoire, il convient de prévoir des dispositions en matière d'écoulement libre des eaux.

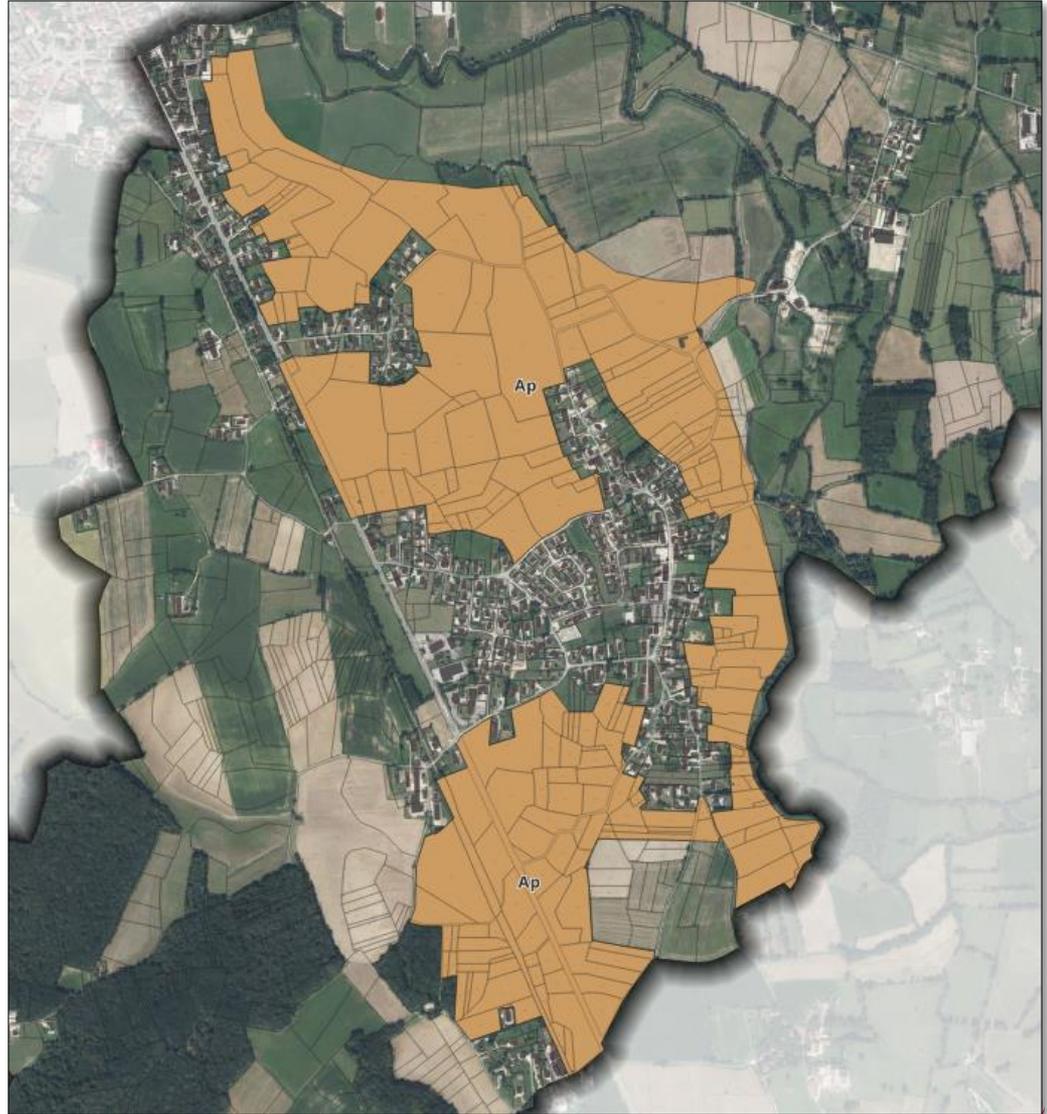


Le secteur Ap

Préserver les richesses et les grands équilibres paysagers du territoire

Secteur Ap de la zone agricole: le zonage reconnaît l'usage agricole des terres, mais prend en compte les enjeux paysagers des rebords de coteaux et de la plaine agricole offrant de grandes ouvertures paysagères depuis les axes routiers.

Les constructions à usage agricoles y sont interdites

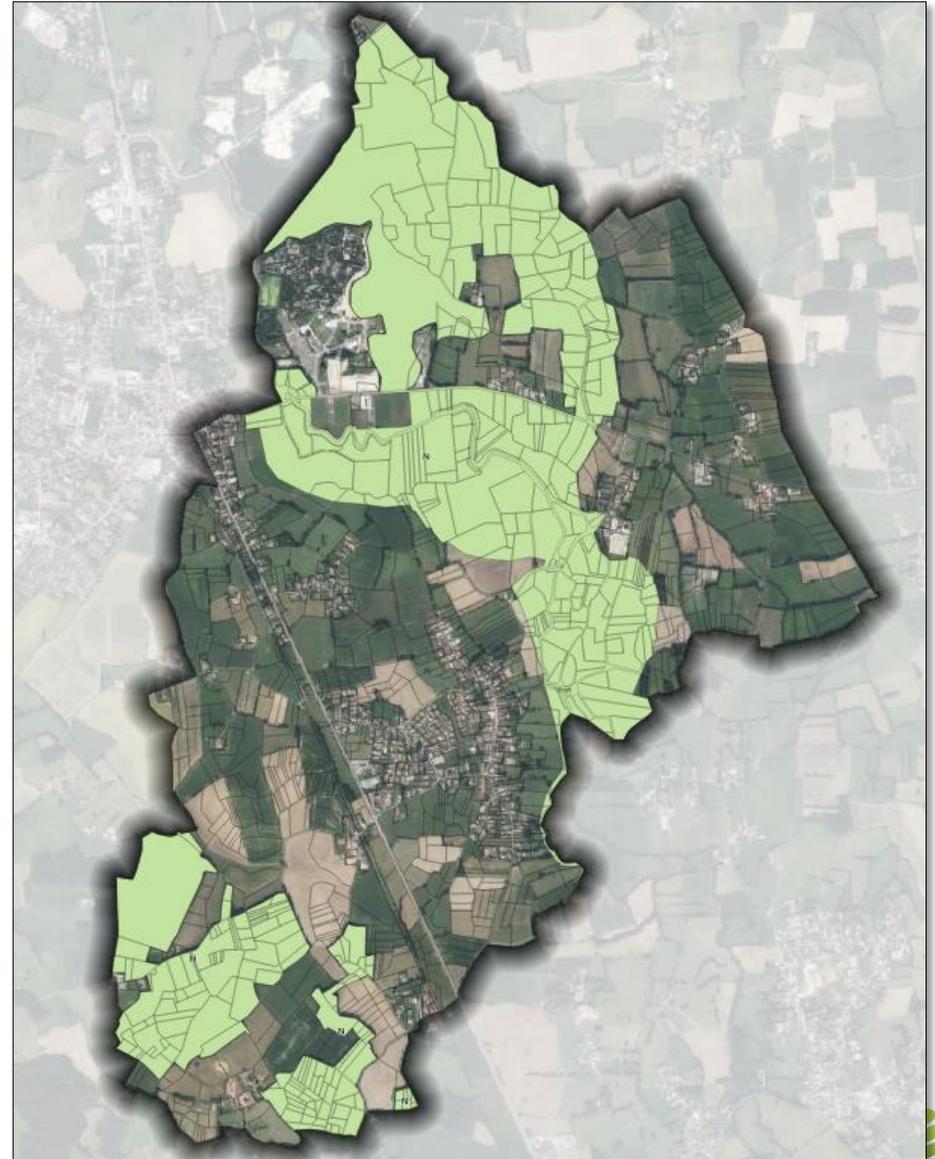


La zone N

Préserver les richesses et les grands équilibres paysagers du territoire

La zone N a vocation à protéger les secteurs à fort enjeux environnementaux mais aussi **les secteurs paysagers**. Elle prend en compte **toute la continuité de la Reyssouze et l'ensemble du secteur des lacs**

Elle comprend un secteur **Ne** pour la préservation des **coulées vertes** au sein de l'espace urbain.



Zone Ua et N/Outil L151-19/OAP Patrimoine/CPT

Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale et nouvelles formes urbaines

Cf. la traduction réglementaire de l'Objectif « Prendre en compte au niveau du paysage urbain, le centre-bourg, le faubourg, les éléments patrimoniaux ponctuels, la situation en rebord de coteaux et la trame verte urbaine » de l'Orientation n°2 → Zone UA, UAm, UJ, secteur Ne, L151-19 et article 6 et 7 du règlement.

Le règlement

Le Coefficient de Pleine Terre (CPT) permet de laisser une partie des parcelles en espaces de végétation venant directement impacter positivement le cadre de vie des habitants en offrant des poches de verdure dans les secteurs urbanisés.

UA	<u>UAm</u>	UB	<u>UCm</u>	<u>Und</u>	<u>UE et UEbl</u>	UJ	UX	1AU	1AUX
0,2	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	Non concernée	0,2	0,3	0,2
				A					
				Non concernée					
				N					
				Non concernée					



Le règlement

Protéger la ressource en eau et les milieux aquatiques

Article 15 – Gestions des eaux pluviales et de ruissellement

- Des mesures devront être prises pour **limiter l'imperméabilisation des sols** et pour assurer la **maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement**.
- Les **eaux pluviales** seront :
 - de façon privilégiée : **absorbées sur le terrain**,
 - dans le cas où **l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement** : **dirigées, après rétention**, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.
- Des **ouvrages visant à stocker et infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées** au réseau ou au milieu naturel **pourront être imposés**. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.
- Les **aménagements nécessaires** visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont **à la charge exclusive du propriétaire** qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain



Le règlement

Tendre vers la sobriété, l'efficacité énergétique et la performance environnementale

Article 12 – Obligations en termes de performances énergétiques et environnementales

Rappel de l'article L111-16 du CU

Rappel de l'article L111-16 qui ne permet pas de s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable,

Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

En s'attachant à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien, qui demeure un objectif prioritaire :

- Les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique et éventuellement le recours aux énergies renouvelables.
- Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment
- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée

Récupération des eaux pluviales

Afin de favoriser une gestion durable des ressources en eau, il est recommandé que tout projet de construction ou d'aménagement intègre un dispositif de récupération des eaux pluviales.



La zone N et le règlement

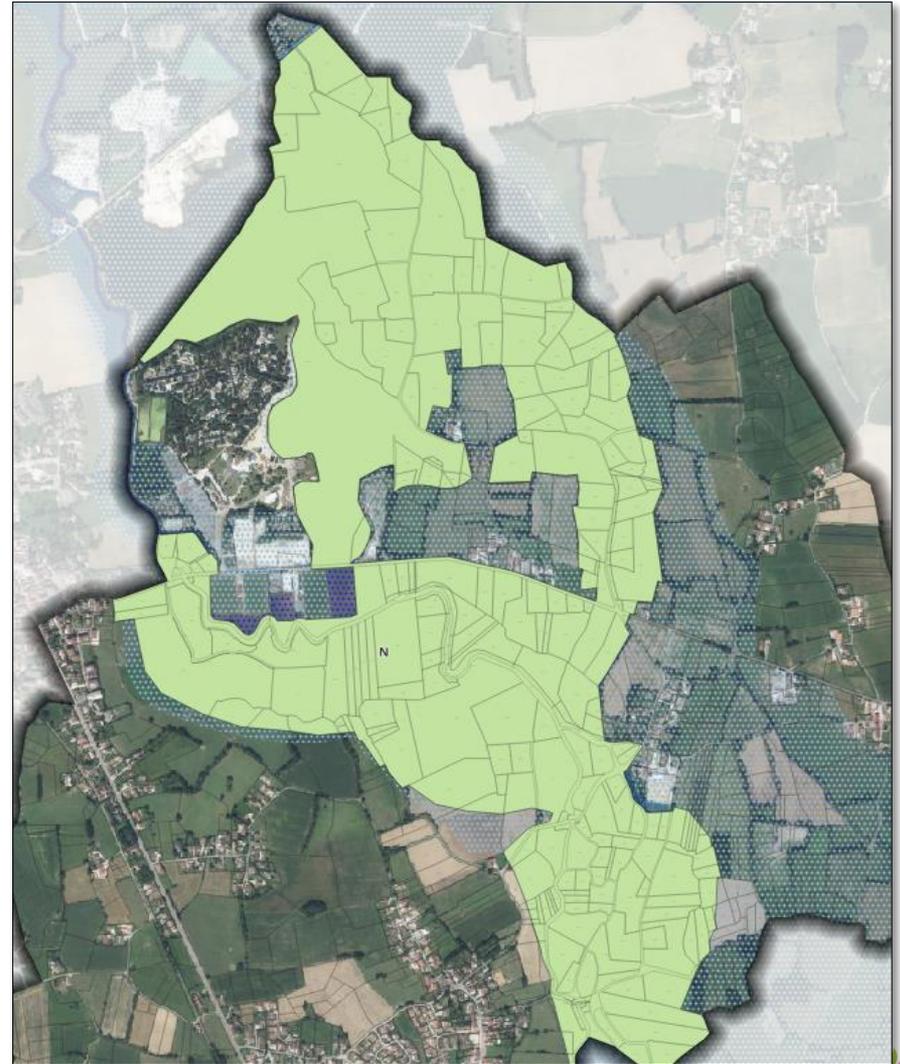
Améliorer les prises en compte de la sécurité et de la santé des populations

La zone N

Elle prend en compte l'intégralité de l'aléa inondation fort et moyen du territoire. Elle interdit toute sous-destination mise à part les exploitations forestières, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et le logement sous condition (si existant)

Le règlement

Afin de réduire les nuisances sonores et le potentiel risque lié aux matières dangereuses, l'article 6 du règlement « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », exprime des distances plus grandes par rapport aux axes routiers principaux et plus particulièrement les RD.



PROTEGER ET VALORISER LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Malafretaz

Orientation n°3 - Protéger et mettre en valeur la richesse du patrimoine naturel et paysager

Légende

Paysage

-  Paysage vallée de la Reyssouze
-  Paysage de lacs
-  Paysage forestier
-  Paysage plaine agricole
-  Paysage bâti

Valeurs paysagères

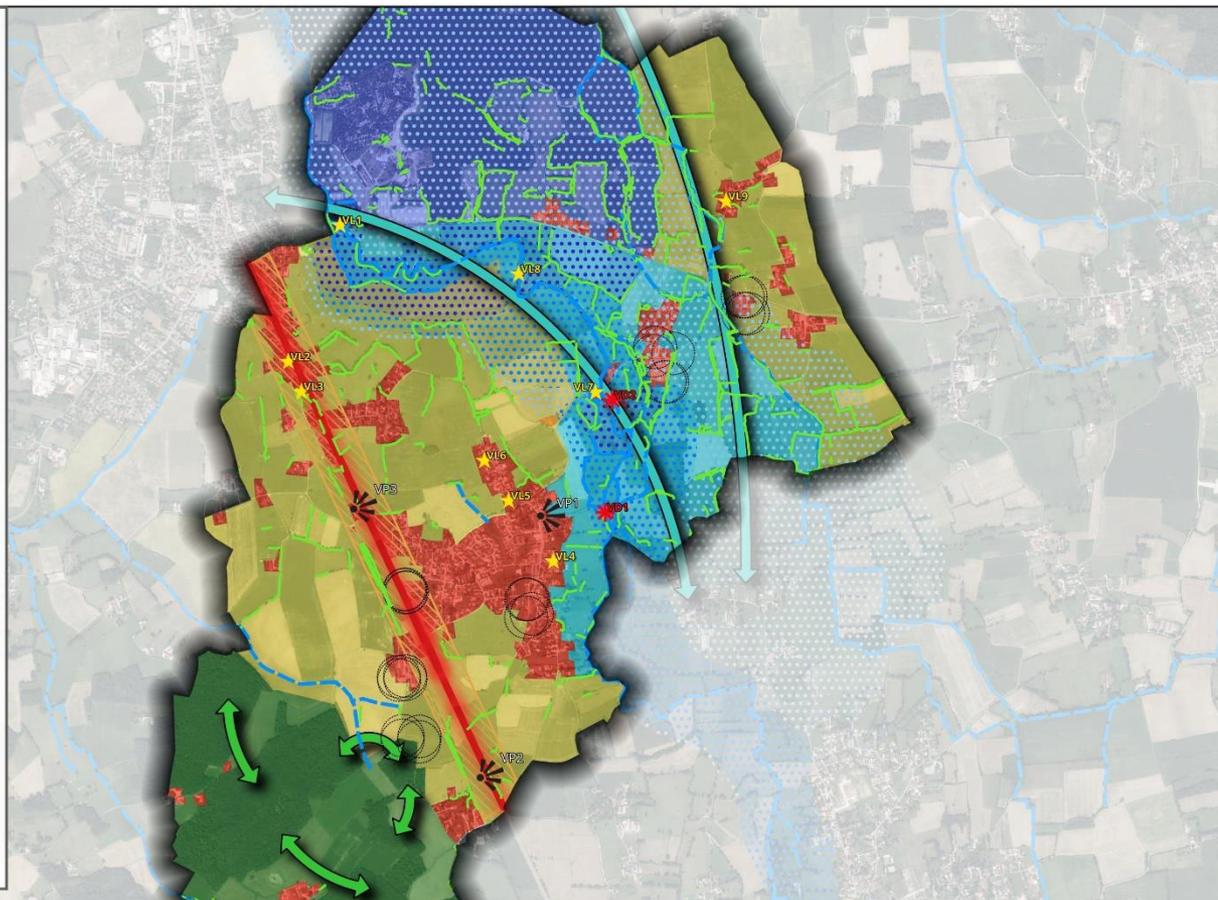
-  Valeurs dépréciantes
-  Valeurs panoramiques
-  Valeurs locales

Enjeux environnementaux

-  Corridors écologiques en pas japonais
-  Corridors écologiques de la trame turquoise
-  Réseau de haies

Risques

-  Périmètre ICPE
-  Transport de matières dangereuses
-  Zone de bruit
-  Aléa inondation fort
-  Aléa inondation moyen
-  Faible Aléa inondation faible



Echelle : 1:26 000



0 500 1 000 m

Elaboration du PLU - Malafretaz (01)

Source : Mosaïque Environnement
Fond : ©IGN - BD TOPO®
Réalisation : 06/06/2025 - EP



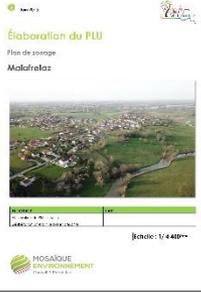


Zonage

6



Zonage

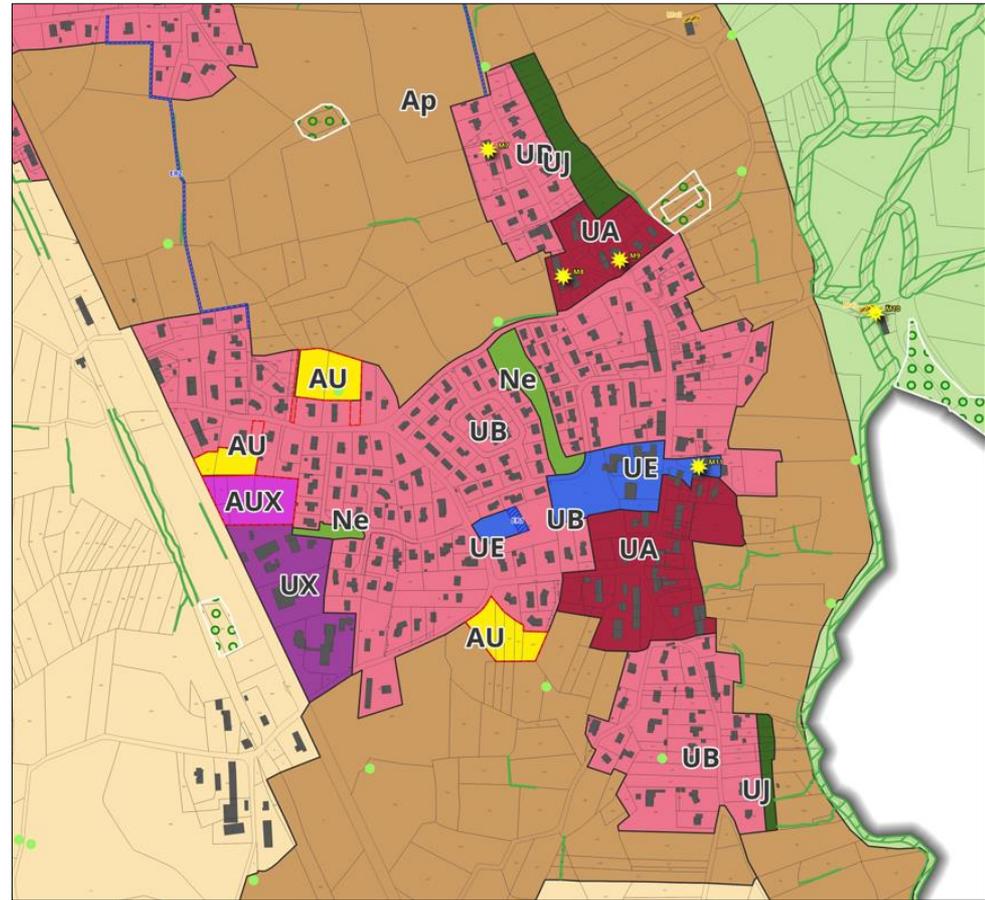


OUTILS

- Élément repéré au titre du L151-19 du CU
- Secteur d'OAP
- Emplacement réservé
- Changement de destination
- Espace Boisé Classé (EBC)
- Élément ponctuel repéré au titre du L151-23 du CU (arbre et mare)
- Élément linéaire repéré au titre du L151-23 du CU (haie et boisement en bord d'eau)
- Élément surfacique repéré au titre du L151-23 du CU (ripiplive)

ZONAGE

- UA : Zone urbaine du centre-ancien de Malakalaz
- UAm : Zone urbaine du centre-ancien de Montreuil-en-Bresse
- UB : Zone urbaine de développement récent
- Ucm : Zone urbaine de concentration d'habitat collectif de Montreuil-en-Bresse
- Und : Zone urbaine non densifiable
- UE : Zone urbaine dédiée exclusivement aux équipements
- UEBl : Zone urbaine dédiée exclusivement aux équipements de la base de loisirs
- UX : Zone urbaine dédiée exclusivement aux activités industrielles et artisanales
- UJ : Zone urbaine de jardins
- AU : Zone à urbaniser pour de l'habitat
- AUX : Zone à urbaniser pour de l'activité industrielle ou artisanale
- A : Zone agricole
- As : Secteur stricte de la zone agricole
- Ap : Secteur paysager de la zone agricole
- Ax : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour le développement des activités isolées en zone A
- N : Zone naturelle
- Ne : Secteur de la zone naturelle dédié exclusivement aux équipements
- Ni : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées de la zone naturelle dédié exclusivement aux loisirs
- Ns : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour le développement des activités isolées en zone N



0 250 500 m



Tableau des surfaces de zones

ZONE	HA	%
UA	6,1	
UAm	1,3	
UB	50,7	
UCm	2,1	
Und	13,1	
UE	8,7	
UEbl	35,1	
UX	2,6	
UJ	1,4	
Total zones U	121,1	13,2%
AU	1,5	
AUX	0,9	
Total zones AU	2,4	0,3%

ZONE	HA	%
A	237,7	
As	102	
Ap	135	
Ax	0,2	
Total zones A	474,9	51,7%
N	318,3	
Ne	0,9	
NI	0,3	
Nx	0,9	
Total zones N	320,4	34,8%
TOTAL	918,8	ha

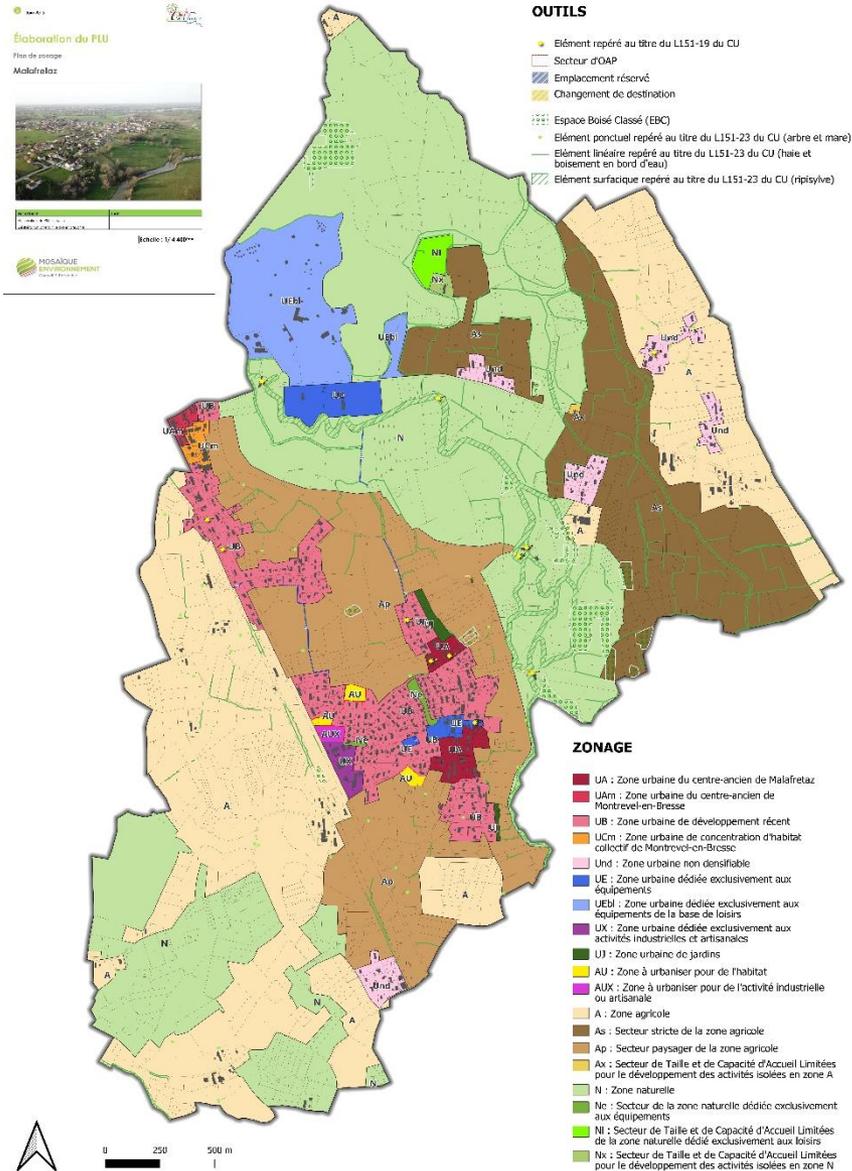


Suite de la procédure

7



Le dossier d'arrêt projet



Les pièces du dossier sont :

1a - Le diagnostic socio-économique et paysager

1b - L'état initial de l'environnement

1c - Le rapport de justification

1d - L'évaluation environnementale

2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

3 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

4a - Le règlement écrit

4b - Le règlement graphique

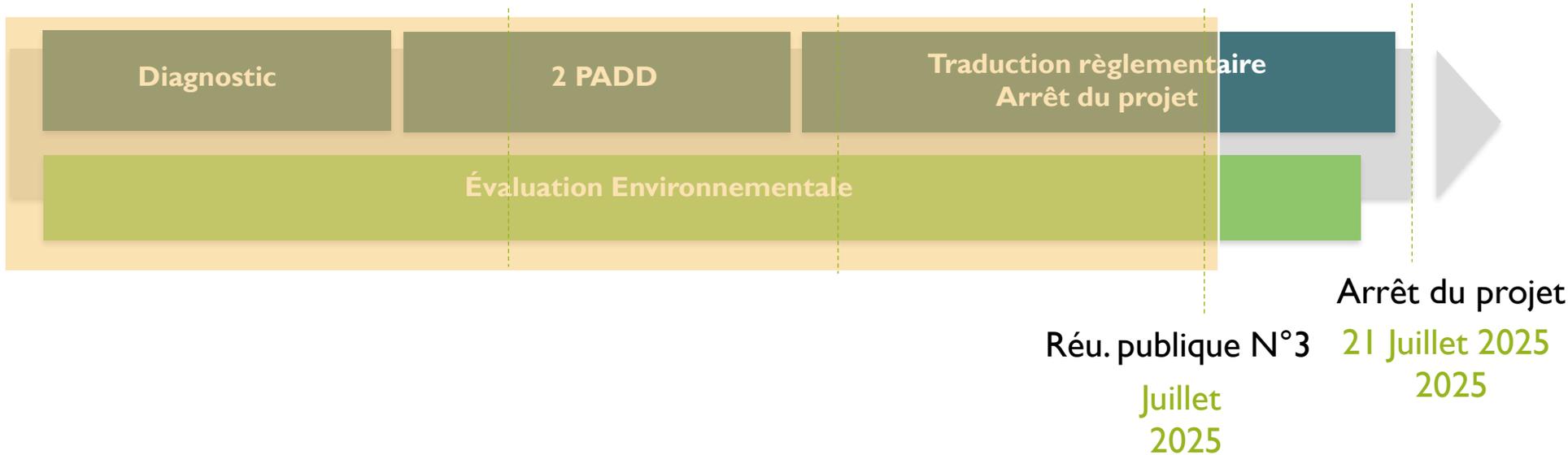
4c - Le cahier des emplacements réservés

4d - Le cahier des éléments repérés au titre de l'article L151-19

5 - Les Annexes



Le calendrier



Phase de consultation – 7 mois

5 mois

2 mois

Février 2026

Consultations et Enquête Publique

Évolutions du dossier, approbation, numérisation

Approbation



Merci de votre attention

Agence Mosaïque Environnement
111, rue du 1er Mars 1943
69100 Villeurbanne
Tel : 04 78 03 18 18
www.mosaïque-environnement.com



**MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT**
Conseil & Expertise

