

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Montrevel-en-Bresse

| Réunion en Conseil Municipal – Arrêt du projet de PLU et bilan de la concertation  
1<sup>er</sup> Juillet 2025

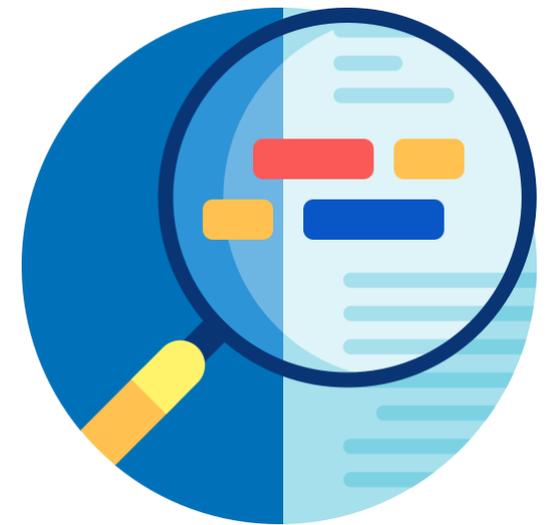


# Ordre du jour

- Présentation du projet de PLU

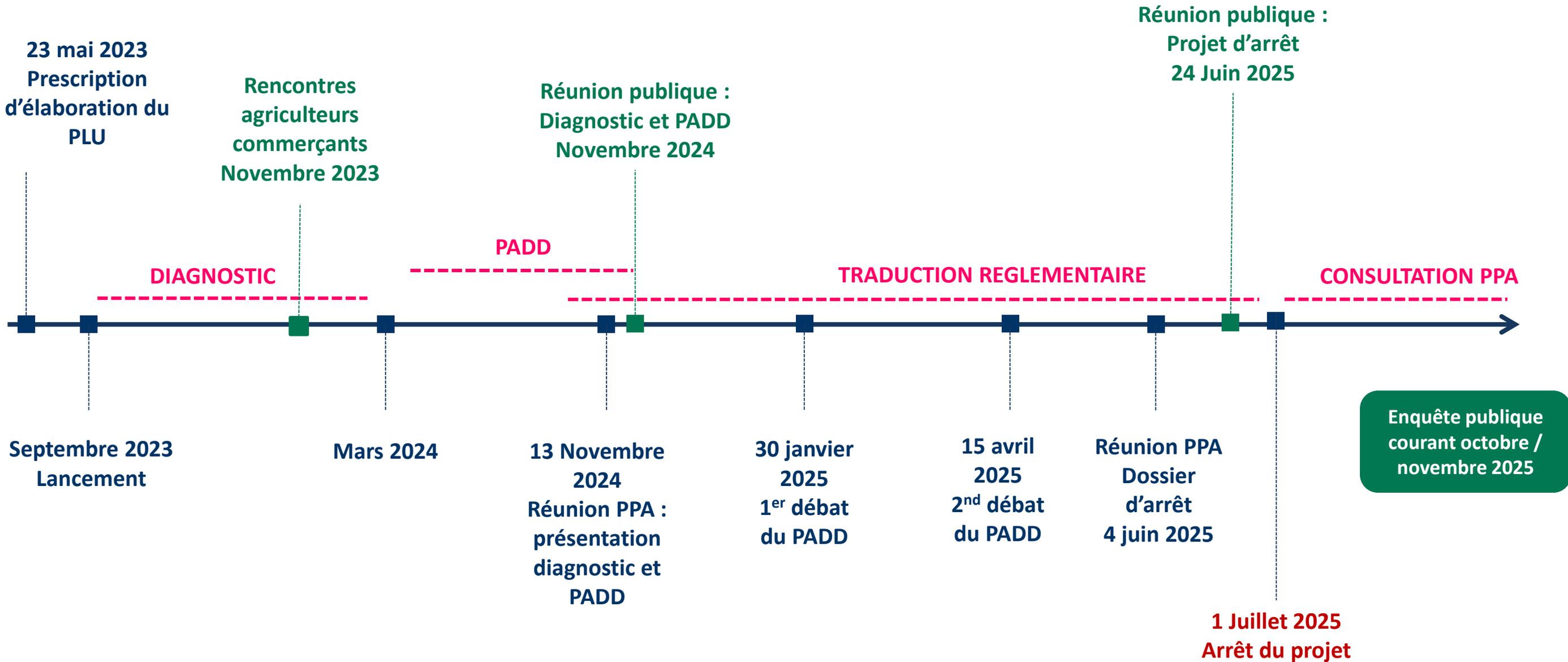


# Rappel des grandes étapes réalisées et à venir



# ETAT D'AVANCEMENT DE LA PROCEDURE

## > Les grandes étapes



# LES GRANDES ETAPES ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION

## CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Le dossier est envoyé pour avis aux PPA : *Etat, DDT, Chambre d'agriculture, SCOT, CCI, .....*

Le dossier doit également passer devant la CDPENAF (*Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Agricoles*) qui donne un avis sur tout ce qui intervient en zone Agricole et Naturelle du PLU.

Délais de la consultation :  
**3 mois**

## PREPARATION DES MODALITÉS D'ENQUETE PUBLIQUE

Une fois les PPA consultées, la commune doit préparer l'enquête publique.

- Identification des dates d'enquête publique
- Saisie du Tribunal Administratif pour désignation du commissaire enquêteur
- Modalités d'affichage à respecter en amont de l'enquête publique

Délais :  
**+/- 1 mois**

## ENQUETE PUBLIQUE + RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- 1 mois d'enquête publique avec des permanences assurée par le commissaire enquêteur.
- 1 mois, après la fin de l'enquête publique, pour recevoir le rapport final du commissaire enquêteur.

Délais :  
**2 mois**

## FINALISATION DU DOSSIER DE PLU POUR APPROBATION EN CONSEIL MUNICIPAL

Modification des différentes pièces du PLU pour prise en compte des avis PPA et prise en compte des remarques réalisées par le public lors de l'enquête publique.

**A noter** : toutes les remarques et demandes ne sont pas obligatoirement prises en compte par la commune dans la version finale de son PLU.

Approbation du PLU en Conseil Municipal.

Délais :  
**1 à 2 mois**

# Bilan de la concertation



# BILAN DE LA CONCERTATION

> Les grands temps de concertation réalisés tout au long de la procédure

## EXTRAIT DE LA DÉLIBÉRATION QUI FIXE LES MODALITÉS DE CONCERTATION DU PUBLIC :

- **La possibilité pour tout habitant d'écrire à l'exécutif par courrier ou mail**
  - 5 courriers reçus
- **Deux réunions publiques**
  - Réunion publique n°1 : 27 novembre 2024
  - Réunion publiques n°2 : 24 juin 2025
- **Informations dans le bulletin municipal et sur le site internet de la mairie**
- **Mise à disposition d'un registre en mairie** (depuis mai 2023 et fermé le 25 juin 2025)
  - 1 observation inscrite dans le registre depuis sa mise en place
- **Enquête publique** (1 mois) après l'arrêt du projet (courant octobre novembre 2025)

### Concertation supplémentaire réalisée :

- Rencontre avec les agriculteurs et les acteurs économiques locaux – 6 novembre 2023

**Au regard du présent bilan, il apparaît que les modalités de concertation définies par la délibération de prescriptions du PLU en date du 23 mai 2023 ont bien été mises en œuvre tout au long de l'élaboration du projet de PLU.**



DEPARTEMENT : AIN  
COMMUNE : MONTREVEL EN BRESSE

## REGISTRE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

DANS LE CADRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

**Réunion publique**  
**Plan Local d'Urbanisme**

Salle des fêtes "PLU,"  
Place de la résistance

à 18h30

Découvrez les enjeux liés à l'urbanisme sur Montrevel-en-Bresse

Animée par le cabinet Altereo

2<sup>ème</sup> phase :  
✓ Présentation du projet : OAP, règlement écrit, règlement graphique...

**Mardi 24/06**

Un registre des observations du public est à votre disposition à l'accueil de la mairie.

Mairie : 04 74 25 68 96  
www.montrevel-en-bresse.fr

# Présentation du projet de PLU



# RAPPEL DU PADD

## > Axes et orientations principales

### AXE N°1

**RÉPONDRE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE AVEC UNE ORGANISATION DU TERRITOIRE PLUS ÉCONOME EN ESPACE ET EN ÉNERGIE**

- **1.1** Maitriser une urbanisation peu consommatrice d'espaces
- **1.2** Intégrer les énergies renouvelables tout en préservant la qualité des paysages
- **1.3** Favoriser des mobilités plus sobres en énergie pour limiter les gaz à effet de serre

### AXE N°2

**PROTÉGER LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE ET LES RESSOURCES DU TERRITOIRE ET PRENDRE EN COMPTE SES CONTRAINTES DANS LES CHOIX D'URBANISATION**

- **2.1** Protéger et valoriser la richesse environnementale du territoire communal
- **2.2** Intégrer une gestion durable des ressources naturelles et une prise en compte des contraintes et risques du territoire

### AXE N°3

**CONFORTER LE RÔLE DE CENTRALITÉ À L'ÉCHELLE DU BASSIN DE VIE EN RENFORCANT L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET SOCIALE DE LA COMMUNE**

- **3.1** Maintenir la diversité de l'offre commerciale de proximité dans le centre-bourg et renforcer les zones d'activités économiques
- **3.2** Conforter la mise en place et le maintien des services et équipements de proximité et conserver l'attrait touristique de la commune
- **3.3** Accompagner la diversification de l'activité agricole

### AXE N°4

**RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE TOUT EN PRÉSERVANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DES HABITANTS**

- **4.1** Rechercher une diversification de l'offre en logements tout en promouvant l'efficacité énergétique
- **4.2** Rechercher une densité urbaine qualitative en privilégiant une intégration urbaine, architecturale et paysagère au tissu urbain environnant

**Le PLU prévoit une croissance démographique de 0,7% /an à l'horizon 2040.**

La commune souhaite ainsi accueillir environ **334 habitants** supplémentaires à l'horizon 2040, représentant une croissance démographique de **0,7%/an**.

Afin d'accueillir cette nouvelle population, et également absorber le phénomène de desserrement des ménages, il est nécessaire de prévoir la construction de **222** logements avec le scénario de croissance retenu.

Ces logements seront construits :

- Par la mobilisation du **potentiel de densification** de l'enveloppe urbaine (divisions parcellaires / dents creuses) (~60 logements)
- Par la mobilisation de **secteurs en renouvellement urbain**
- Par le **comblement d'une partie des principales dents creuses structurantes** de l'enveloppe urbaine
- En **extension de l'enveloppe urbaine** du bourg principal

La commune s'engage à la réduction considérable de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers avec :

- **6,1 ha** à destination d'habitat dont 4 ha en extension de l'enveloppe urbaine (contre 34 ha dans le PLU en vigueur)
- **5,76 ha** à vocation économiques (contre 8,18 ha au PLU en vigueur) => Pour l'extension de la ZAE Treize Vents
- **0,84 ha** à vocation d'équipement (contre 5,6 ha au PLU en vigueur)

*Ces secteurs sont couverts par des OAP dont les principes vous sont présentés dans la suite de cette réunion.*

# Découpage du territoire en zones



# DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

## ZONES URBAINES

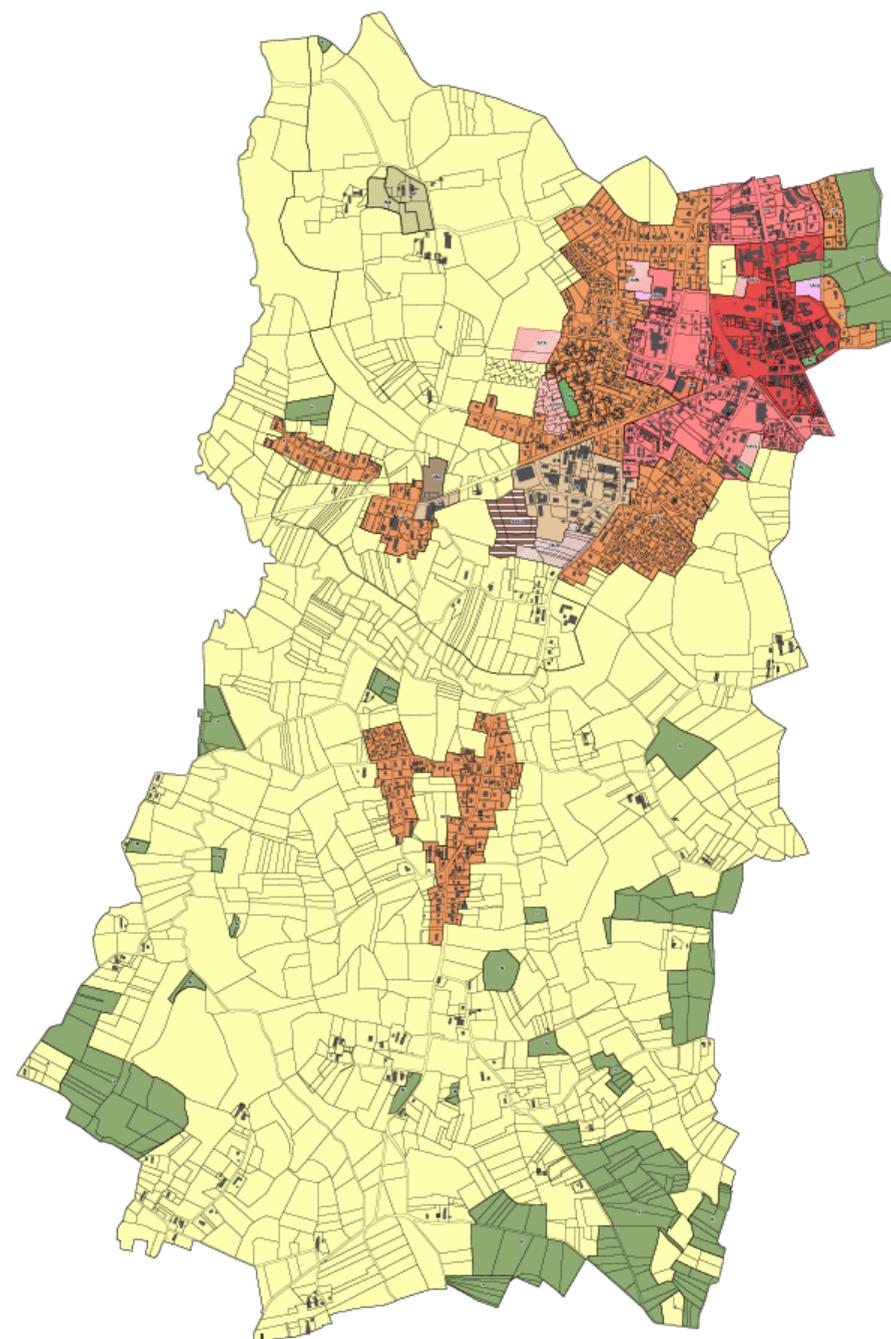
- UA : Zone urbaine mixte (centre ancien)
- UB : Zone urbaine mixte (périphérie du centre)
- UBc : Zone urbaine mixte identifiée comme zone commerciale de type III par le SCOT
- UC : Zone à dominante pavillonnaire
- UX : Zone d'activités économiques
- UXpv : Zone destinées aux parcs photovoltaïques

## ZONES A URBANISER

- 1AUa : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- 1AUb : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- 1AUe : Zone à urbaniser à vocation principale d'équipement
- 1AUX : Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (court terme)
- 2AUX : Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (long terme)

## ZONES AGRICOLES & NATURELLES

- A : Zone agricole
- As1 : STECAL encadrant une activité pédagogique
- As2 : STECAL encadrant une activité pédagogique
- N : Zone naturelle
- Nj : Zone naturelle correspondant à des jardins



## DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

La zone UA correspond au centre ancien de la commune.

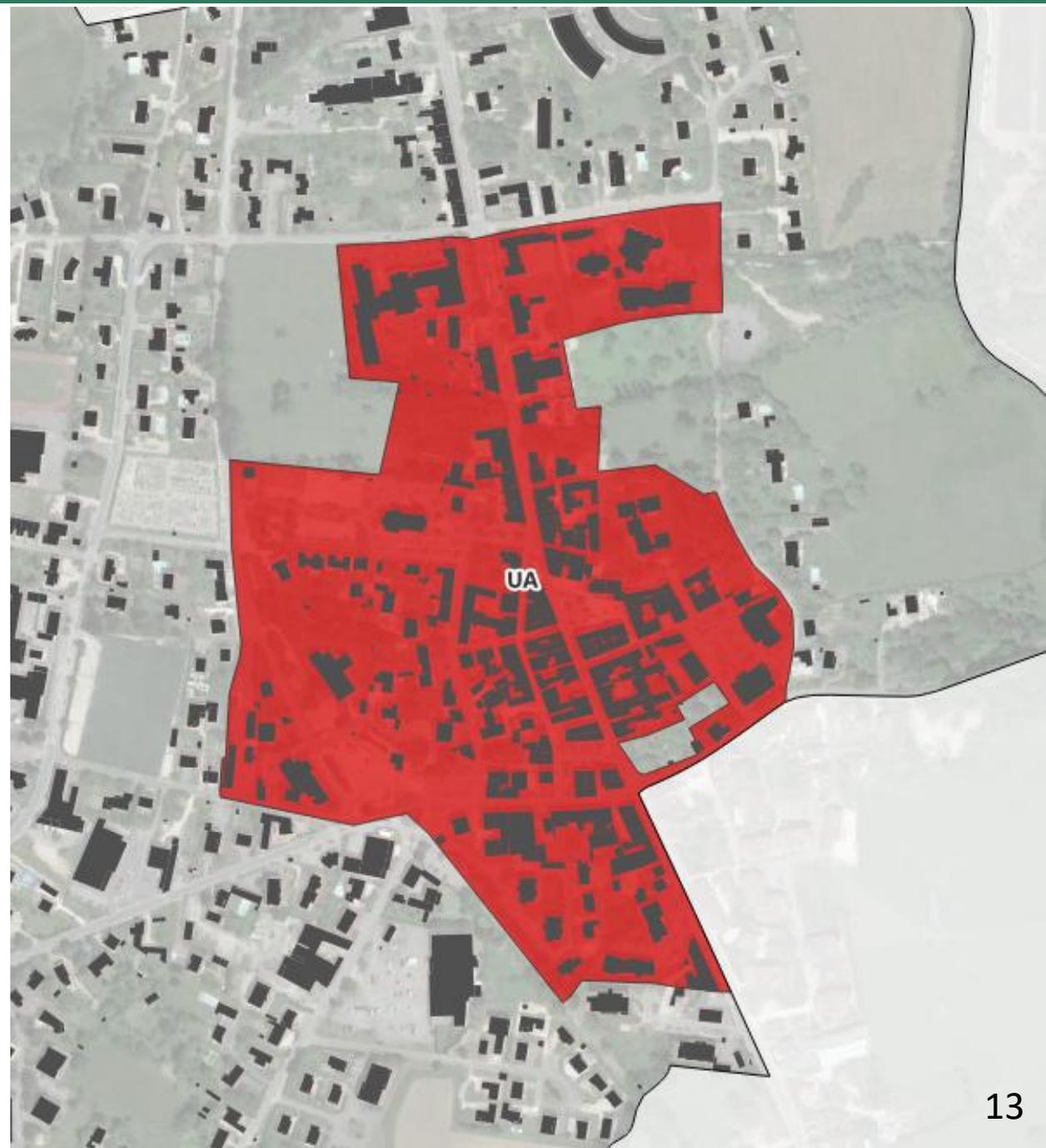
Il s'agit d'une zone à caractère principal mixte comprenant des habitations, mais également des services, des commerces de proximité et des équipements non-nuisants.

Le secteur se caractérise par un tissu urbain dense, continu et où les constructions s'implantent à l'alignement des voies et des espaces publics. Les formes urbaines y sont diversifiées (maisons individuelles, immeubles collectifs).

**A noter :** les zones UA et UB intègrent les principaux équipements publics et privés de la commune, notamment les équipements scolaires, sportifs et culturels, administratifs, ainsi que ceux liés aux activités liées à la santé. Nous retrouvons les équipements collectifs et commerciaux de la commune avec le collège, les équipements sportifs, les zones commerciales (Lidl et Carrefour), les écoles, la cité administrative ou encore l'église et le cimetière.

### Changement depuis le PLU de 2013

- Réduction au nord pour correspondre au tissu réellement mixte
- Elargissement à l'Ouest pour intégrer le secteur de l'extension de la maison médicales



## DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

La zone UB concerne les quartiers équipés. En périphérie immédiate du bourg ancien, le bâti hétéroclite comprend immeubles collectifs, habitat pavillonnaire et bâtiments d'activités.

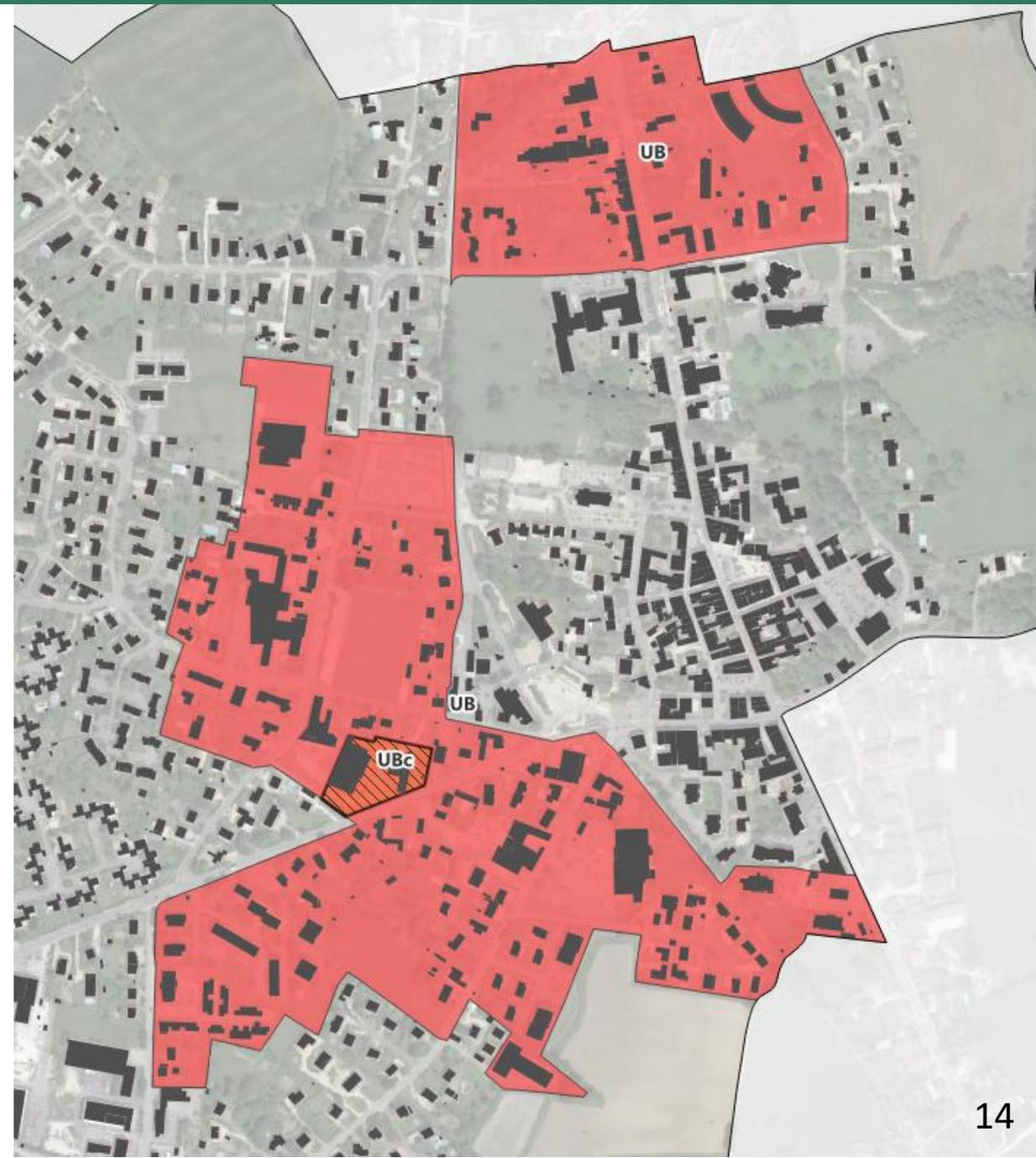
Ce secteur, moins dense que le bourg ancien de la zone UA bénéficie de hauteurs plus élevées et d'une implantation principalement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Elle comprend un sous-secteur « **UBc** » au sein duquel l'implantation des activités commerciales est spécifiquement encadrée au titre du SCOT.

### Changement depuis le PLU de 2013

- Suppression des sous secteurs UBa et UBb (rebasculé en UC)
- Création d'un secteur UBc pour encadrer le secteur commerciale de type 2 (SCOT)
- Intégration de la zone 1AU construite au nord de la commune
- La zone UB a été redécoupée au tissu urbain réellement mixte (habitat, commerces, équipement) avec des formes urbaines permettant des densités plus importantes que du tissu pavillonnaire.

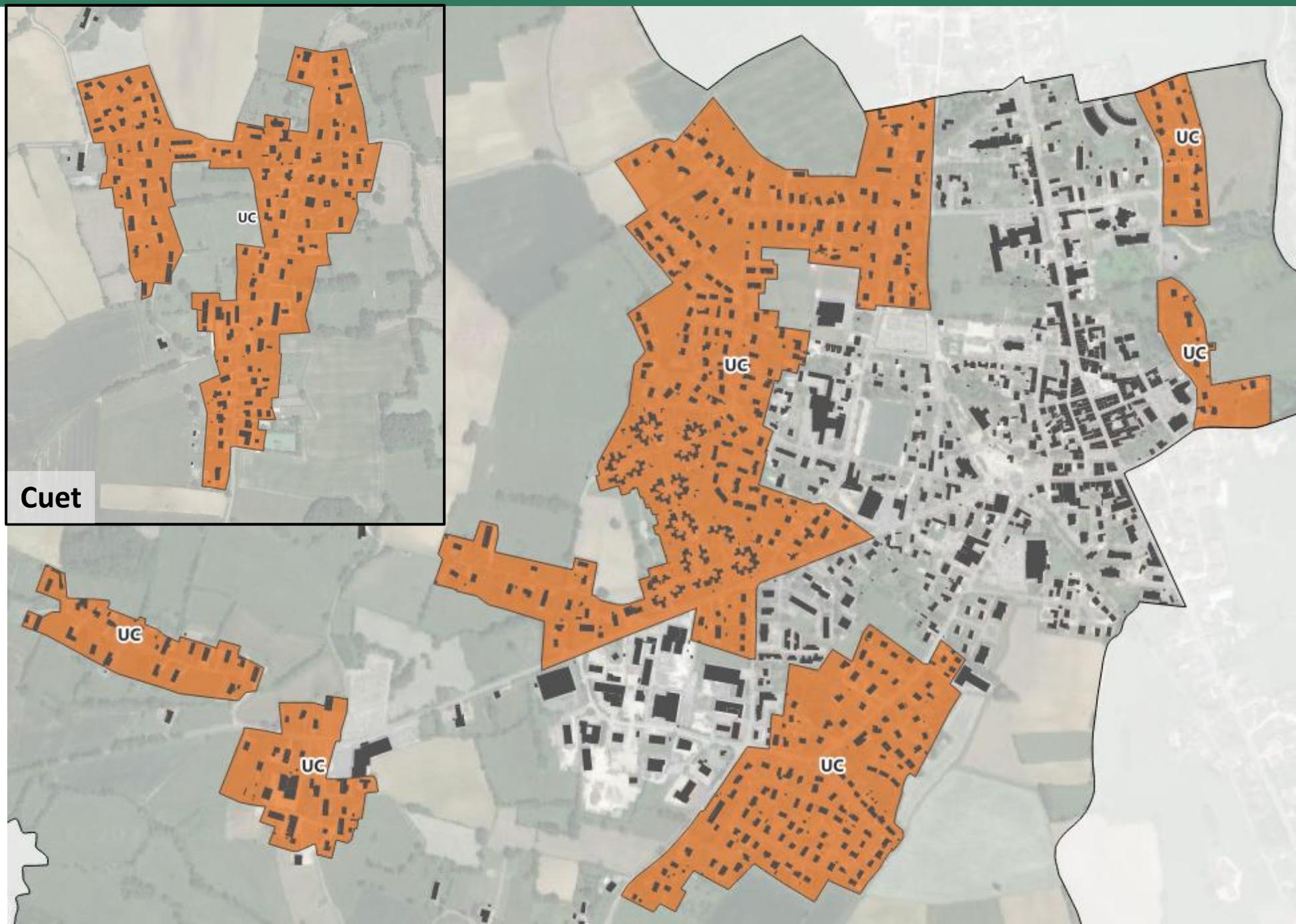


# DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

La zone UC correspond aux quartiers pavillonnaires de la commune.

La périphérie du bourg se caractérise par le déploiement d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement pavillonnaire.

Ce secteur est quasi essentiellement constitué de maisons individuelles (groupées ou non), implantées le long des axes de communication, en retrait vis-à-vis de l'emprise publique.



### Changement depuis le PLU de 2013

- Intégration des anciens secteurs UBa et UBb
- Complément la trame urbaine au niveau du secteur Machard (desservie par l'assainissement collectif)

# DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

## > Synthèse des règles applicables

| ZONES  | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques  | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives   | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété  | Hauteur des constructions                 | Plantations et espaces libres   | Coefficient de pleine terre  | Stationnement  |  |
|--|---|--|--|---|---|--|--|--|
| <b>UA</b><br><br><b>Habitat</b><br><b>Commerces et activités de services</b><br><b>Equipements</b> | <b>Retrait de 8 mètres</b> par rapport aux voies départementales suivantes : RD975 et RD28<br><br>Implantation à l'alignement pour les autres voies publiques                                 | Implantation en limite séparatives sous condition.<br><br>Implantation avec un retrait de <b>3 mètres</b> minimum dans les autres cas. | Distance de <b>3 mètres</b> minimum dans le cas où les façades de l'édifice supplémentaire ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.<br><br>Distance <b>6 mètres</b> si l'édifice supplémentaires est destiné à l'habitation avec des ouvertures en vis-à-vis. | <b>12 mètres</b> à l'égout (R+3 maximum). | Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les espaces libres et aires de stationnement doivent être plantés.<br><br>1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement<br><br>Les aires de stationnement devront privilégier des revêtements perméables. | Le coefficient de pleine terre est fixé à <b>15% minimum</b> de la superficie de l'unité foncière. | <b>1 place</b> de stationnement par logement.<br><br>Règles spécifiques pour les autres destinations autorisées. |  |
| <b>UB</b><br><br><b>Habitat</b><br><b>Commerces et activités de services</b><br><b>Equipements</b> | Retrait minimum de <b>10 mètres</b> par rapport aux voies départementales suivantes : RD975, RD28, RD67<br><br>Retrait minimum de <b>5 mètres</b> par rapport à toutes autres voies publiques | Implantation avec un retrait de <b>3 mètres</b> minimum hors exception.  |  | <b>9 mètres</b> (R+2 maximum).            |   |  | Le coefficient de pleine terre est fixé à <b>30% minimum</b> de la superficie de l'unité foncière.               | <b>2 places</b> de stationnement par logement<br><br>Règles spécifiques pour les autres destinations autorisées. |
| <b>UC</b><br><br><b>Habitat</b><br><b>Artisanat, activités de services, autres hébergmt</b>        | Retrait minimum de <b>10 mètres</b> par rapport aux voies départementales suivantes : RD975, RD28, RD67<br><br>Retrait minimum de <b>5 mètres</b> par rapport à toutes autres voies publiques | Implantation avec un retrait de <b>3 mètres</b> minimum hors exception.  |  | <b>6 mètres</b> (R+1 maximum).            |   |  | Le coefficient de pleine terre est fixé à <b>40% minimum</b> de la superficie de l'unité foncière.               | <b>2 places</b> de stationnement par logement  |

## DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

La zone UX est principalement destinée à accueillir les installations destinées aux activités industrielles et artisanales prenant place sur la ZAE des Treize Vents et la ZAE des Curtils.

Les secteurs ont été délimités en tenant compte des activités existantes afin de permettre leur évolution et d'autoriser l'implantation de nouvelles activités dans les secteurs résiduels.

Les zones 1AUX et 2AUX concernent l'extension de la ZAE des Treize-Vents.

Secteur UXpv créé pour autoriser un projet de photovoltaïque au sol.

### Changement depuis le PLU de 2013

- UX : ajout de la zone d'activité des Curtils + secteur UXpv
- Redécoupage de l'ancienne zone 2AUX pour l'extension de la ZAE des Treize-Vents et introduction d'une zone 1AUX.



# DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

## > Synthèse des règles applicables

| ZONES   | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques  | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives   | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | Hauteur des constructions  | Plantations et espaces libres   | Coefficient de pleine terre   | Stationnement   |
|---|---|--|---|--|---|---|---|
| <b>UX</b><br><b>1AUX</b><br><b>2AUX</b><br><br>Commerces de gros<br>Locaux et bureaux accueillant du public + locaux techniques des équipements d'intérêts collectifs<br>Industrie<br>Entrepôts<br>Bureau | Retrait minimum de <b>15 mètres</b> par rapport aux voies départementales suivantes : RD975, RD28, RD67<br><br>Retrait minimum de <b>5 mètres</b> par rapport à toutes autres voies publiques | Les constructions doivent être implantées en retrait de <b>5 mètres minimum</b> par rapport aux limites externes de la zone d'activité ( autre zone que UX, 1AUX ou 2AUX)<br><br>Les constructions doivent être implantées en retrait de <b>3 mètres minimum</b> par rapport aux limites internes de la zone d'activité. | Non réglementé  | La hauteur des constructions ne doit pas dépasser <b>12 mètres au faitage</b> .<br><br><b>Dans la zone UXpv</b> , la hauteur des panneaux photovoltaïque ne pourra excéder <b>3,5 mètres</b> . | Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.<br><br>Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés. Les aires de stationnement des véhicules légers seront réalisées avec un revêtement de surface perméable.<br><br>1 arbre à haute tige par tranche indivisible de 3 places de stationnement. | Le coefficient de pleine terre est fixé à <b>20% minimum</b> de la superficie de l'unité foncière.<br>En complément, des espaces végétalisés ou perméables doivent représenter <b>au moins 10%</b> de la surface du tènement. | <b>Bureau</b> : 1 place de stationnement minimum par tranche de 20 m <sup>2</sup> indivisible de surface de plancher.<br><br><b>Commerce de gros et entrepôt</b> : 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m <sup>2</sup> indivisible de surface de plancher.<br><br><b>Industrie</b> : 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m <sup>2</sup> indivisible de surface de plancher |

## DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

La zone **1AUa** est à vocation d'habitat et porte sur un quartier déjà équipé en comblement d'une partie de dent creuse en centre-ville.

Elle se distingue de la zone 1AUb par des hauteurs ainsi qu'une densité de construction plus importante.

La zone **1AUb** est à vocation principale d'habitat et porte sur des quartiers déjà équipés en comblement de dents creuses et en extension immédiate de l'enveloppe urbaine.

La zone **1AUe** est une zone destinée à recevoir des équipement publics et d'intérêts collectifs.



# DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

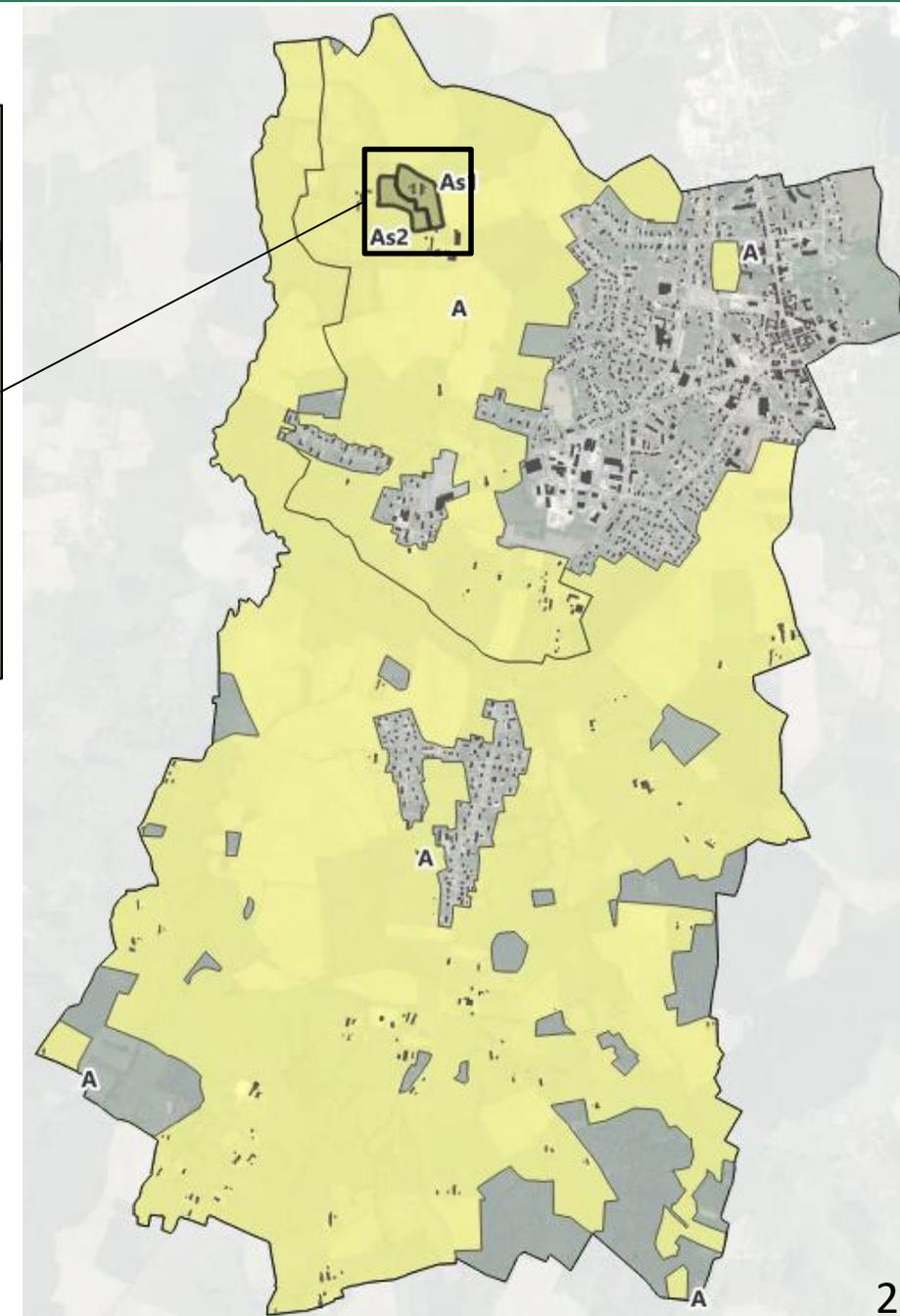
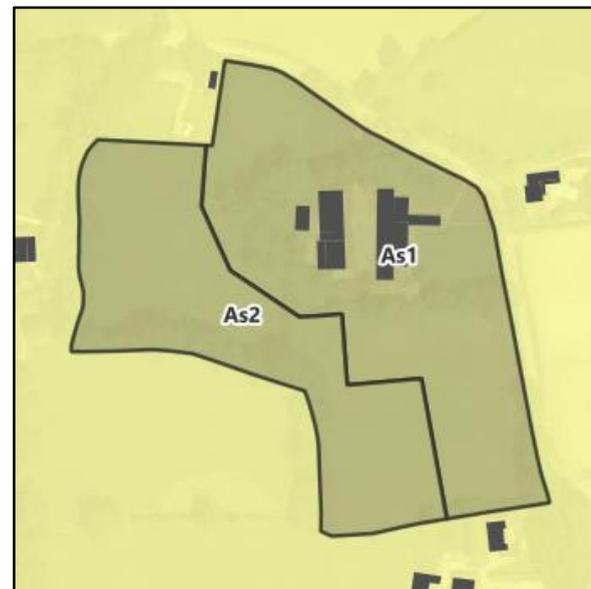
## > Synthèse des règles applicables

| ZONES  | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques                    | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives   | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété  | Hauteur des constructions  | Plantations et espaces libres  | Coefficient de pleine terre  | Stationnement   |
|--|---|--|--|--|--|--|---|
| <b>1AUa</b><br><br>Habitat<br>Artisanat,<br>commerce de détail, activité de services,<br>Équipements d'intérêts collectifs | Retrait minimum de <b>5 mètres</b> par rapport à toutes les voies publiques | A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à <b>3 mètres</b> . | Distance de <b>3 mètres</b> minimum dans le cas où les façades de l'édifice supplémentaire ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.<br><br>Distance <b>6 mètres</b> si l'édifice supplémentaires est destiné à l'habitation avec des ouvertures en vis-à-vis. | La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder <b>9 mètres à l'égout</b> (R+2 maximum). | Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison de <b>1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement</b> , sauf dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques ou ombrières végétalisées.<br><br>Les aires de stationnement devront privilégier des revêtements perméables. | En zone 1AUa, le coefficient de pleine terre est fixé à <b>20% minimum</b> de la superficie de l'unité foncière. | <b>2 places</b> de stationnement par logement<br><br>1 place de stationnement visiteur par tranche entamée de cinq logements. |
| <b>1AUb</b><br><br>Idem 1AUa   |   |  |  | La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder <b>6 mètres à l'égout</b> (R+1 maximum). |  | En zone 1AUb, le coefficient de pleine terre est fixé à <b>40% minimum</b> de la superficie de l'unité foncière. |   |
| <b>1AUe</b><br>Equipements   |   |  |  | Non réglementée.   |  | En zone 1AUe, le coefficient de pleine terre est fixé à <b>30% minimum</b> de la superficie de l'unité foncière. |   |

# DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone agricole comprend deux STECAL « **As1** » et « **As2** » permettant d'encadrer une activité de ferme pédagogique.



### Changement depuis le PLU de 2013

- Zone A agrandie à l'ensemble des terres agricoles
- Suppression de la zone « Aa » initialement prévue pour le projet de contournement
- Intégration a la zone A des anciens sous-secteur « Nh » et « Ne »
- Création sous secteur « Apv » et des STECAL « As1 » et « As2 »

# DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

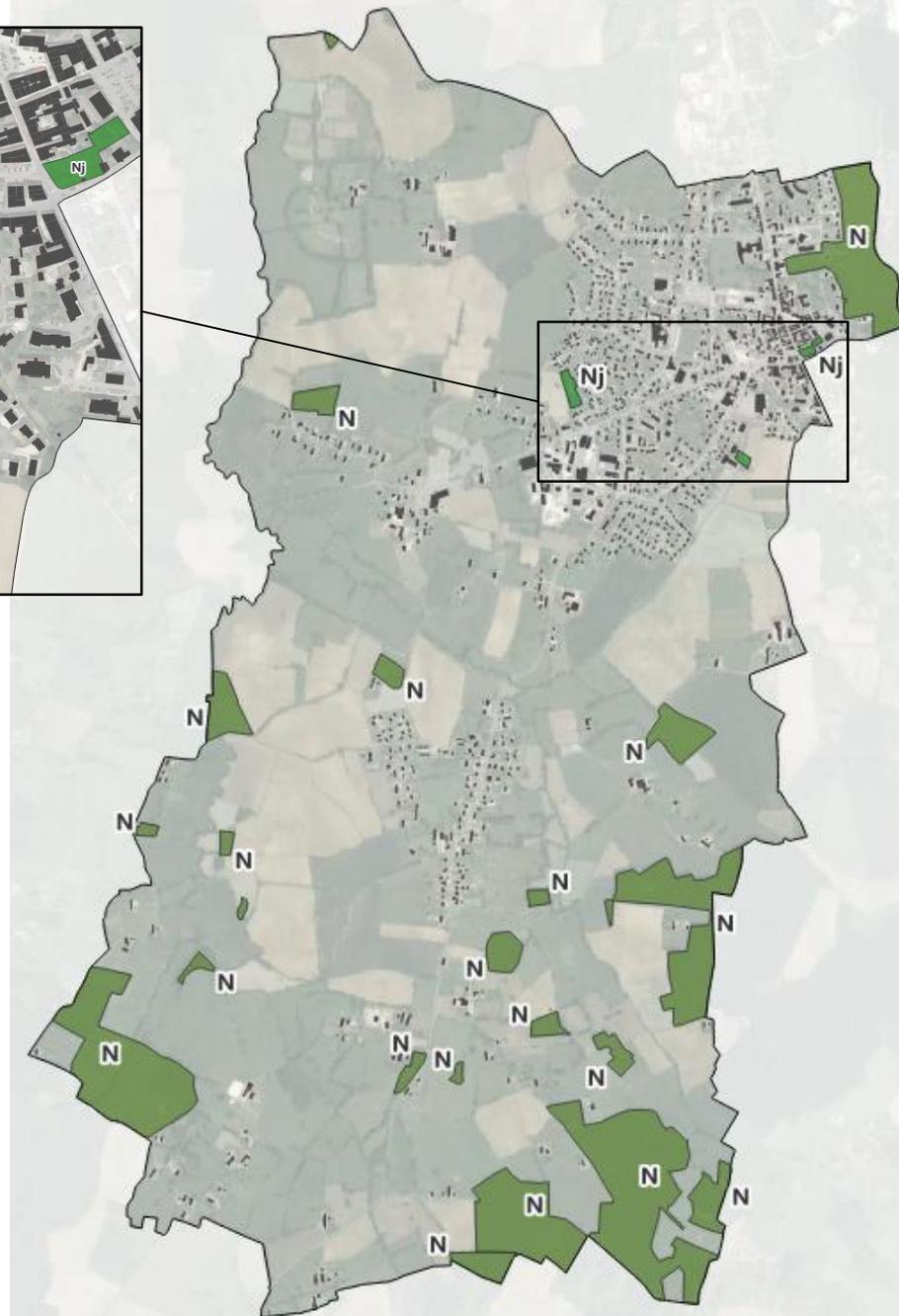
## > Synthèse des règles applicables

| ZONES    | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques   | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | Hauteur des constructions   | Emprise au sol   | Stationnement   | Stationnement   |
|----------|--|--|---|---|--|---|---|
| <b>A</b> | <p>Retrait minimum de <b>10 mètres</b> par rapport aux voies départementales suivantes : RD975, RD28, RD67</p> <p>Retrait minimum de <b>5 mètres</b> par rapport à toutes autres voies publiques</p> | 5 mètres minimum.  | Non réglementé  | <p>La hauteur des constructions ne doit pas dépasser <b>15 mètres au faitage</b>.</p> <p><b>Dans le STECAL As1</b>, la hauteur des constructions ne pourra excéder <b>3 mètres à l'égout du toit</b>.</p> <p><b>Dans le STECAL As2</b>, la hauteur des constructions ne pourra excéder <b>2,5 mètres à l'égout du toit</b>.</p> | <p><b>Reprise de la doctrine CDPENAF</b> pour les extensions et annexes des habitations existantes.</p> <p><b>Dans le STECAL As1</b>, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder <b>320 m<sup>2</sup></b>, toute construction nouvelle cumulée. Les constructions existantes devront être maintenues dans leur emprise existante.</p> <p><b>Dans le STECAL As2</b>, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder <b>385m<sup>2</sup></b>, toute construction nouvelle cumulée.</p> | <p><b>Dans le STECAL As1</b>, les espaces de stationnement devront être aménagés avec des matériaux perméables.</p> <p><b>Dans le STECAL As1</b>, les aires de stationnement seront adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies. L'analyse des besoins sera appréciée au regard de la nature des activités et de leur fréquentation induite, de la disponibilité des parkings publics à proximité en considérant leur taux de foisonnement.</p> | <p><b>Dans le STECAL As1</b>, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome pour traiter les eaux usées.</p> <p><b>Dans le STECAL As2</b>, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome pour traiter les eaux usées.</p> |

# DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

Elle couvre les secteurs à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques naturels et d'autre part de la qualité de sites urbains et naturels, des milieux naturels et des paysages. La zone N correspond aux principaux **espaces boisés** de la commune. Elle ne comprend aucune habitation existante.

Elle comporte un secteur « **Nj** » correspondant à des jardins en zone urbaine, à protéger de l'urbanisation pour leur intérêt paysager et environnemental.



**Changement depuis le PLU de 2013**

- Zone N réduite aux seuls secteurs boisés de la commune.
- Suppression des sous secteur Nh et Ne (intégrés en zone A classique qui autorise extension et annexes des constructions d'habitation existantes)

# DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

## > Synthèse des règles applicables

| ZONES    | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques   | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | Hauteur des constructions  | Emprise au sol   | Stationnement | Stationnement |
|----------|--|--|---|--|--|---------------|---------------|
| <b>N</b> | <p>Retrait minimum de <b>10 mètres</b> par rapport aux voies départementales suivantes : RD975, RD28, RD67</p> <p>Retrait minimum de <b>5 mètres</b> par rapport à toutes autres voies publiques</p> | 5 mètres minimum.  | Non réglementé  | <p>En <b>zone Nj</b>, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser <b>3,5 mètres</b>.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone N, les annexes des bâtiments d'habitation ne pourront excéder une hauteur maximale de <b>3,50 mètres</b> à l'égout du toit.</p> | Reprise de la doctrine CDPENAF pour les extension et annexes des habitations existantes. | /             | /             |

# Prescriptions complémentaires au zonage du PLU



## Les emplacements réservés

| N°  | Désignation  | Bénéficiaire                   | Superficie approximative  |
|-----|--|--------------------------------|---|
| ER1 | Extension du cimetière de Cuet et stationnement                    | Commune de Montrevel-en-Bresse | 5 100m <sup>2</sup>   |
| ER2 | Aménagement routier pour améliorer la visibilité du carrefour      | Commune de Montrevel-en-Bresse | 28m <sup>2</sup><br>(bande de 2m de largeur sur l'angle)                    |
| ER4 | Création d'une voie douce reliant le centre culturel et les écoles | Commune de Montrevel-en-Bresse | 742m <sup>2</sup><br>(sur 6 mètres de large)                                |
| ER5 | Aménagement d'un parking   | Commune de Montrevel-en-Bresse | 855m <sup>2</sup>   |
| ER6 | Création d'un cheminement doux à Cuet                              | Commune de Montrevel-en-Bresse | 308m <sup>2</sup><br>(chemin de 1,40 mètre de large sur 220 mètres de long) |
| ER7 | Aménagement d'un parking   | Commune de Montrevel-en-Bresse | 219 m <sup>2</sup>  |
| ER8 | Création d'un espace vert  | Commune de Montrevel-en-Bresse | 114 m <sup>2</sup>  |

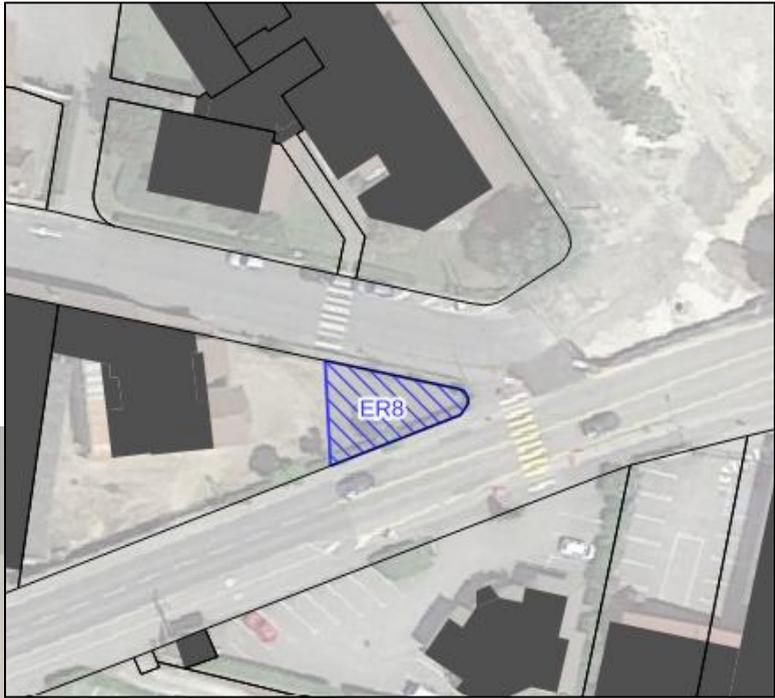
La plupart des emplacements réservés sont mis en place afin de réaliser des **aménagements de voiries**, des **espaces de stationnement**, des **cheminements doux**, ou des **espaces verts**. Un emplacement réservé (le n°1) est également inscrit pour permettre **l'extension du cimetière** à l'avenir.

Le règlement graphique du PLU de Montrevel-en-Bresse fait apparaître **7 emplacements réservés**. Une liste est également annexée au règlement écrit du PLU.

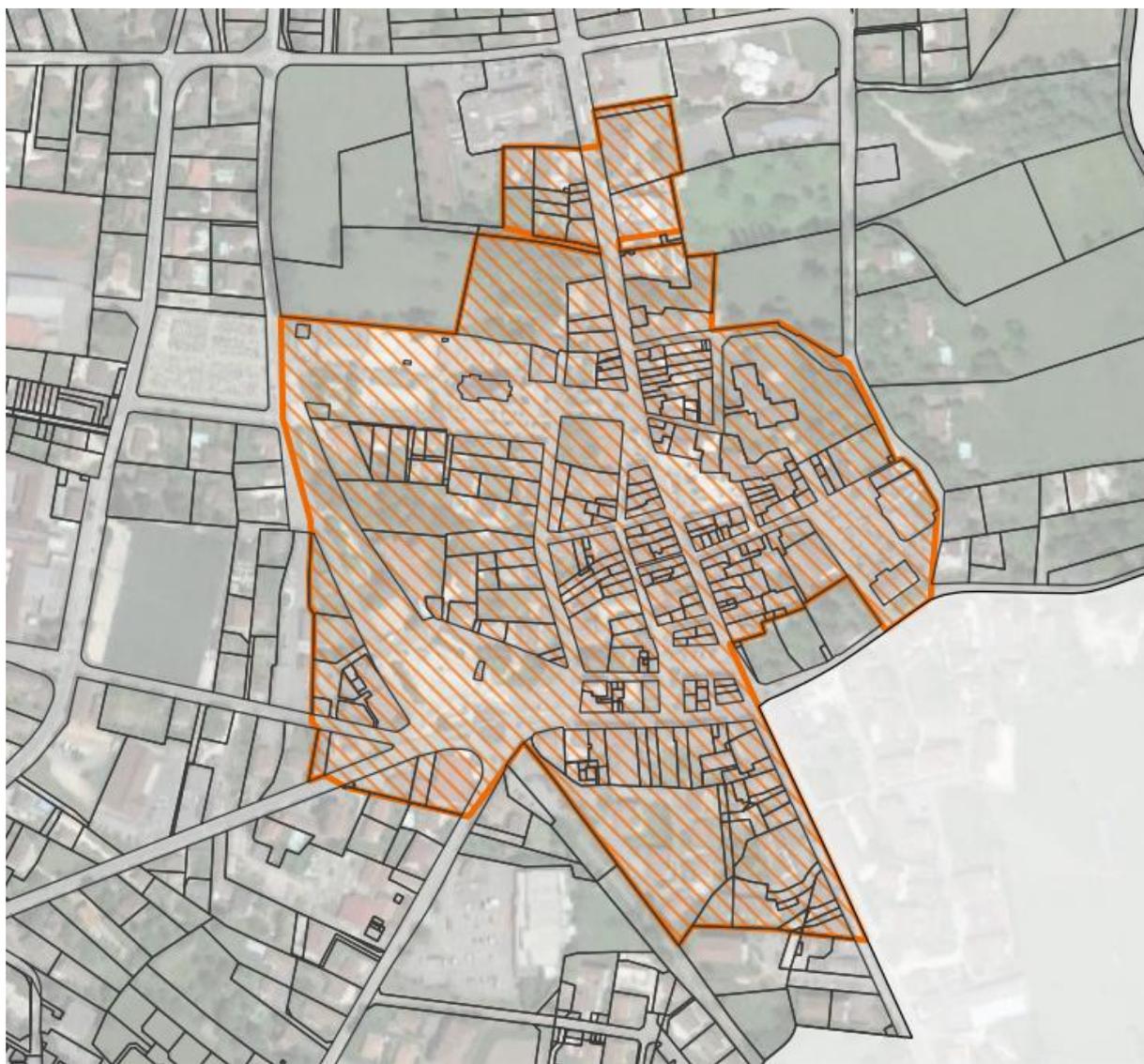
## Les emplacements réservés



Les emplacements réservés



## Le périmètre de préservation de la diversité commerciale



Dans le périmètre de préservation de la diversité commerciale identifiée sur le plan de zonage, **le changement de destination des locaux à usage commercial pour un usage d'habitation est interdit**. Cette interdiction s'applique pour **une durée limitée à 5 ans** à compter de la cessation de l'activité commerciale dans la mesure où le local concerné a fait l'objet d'une commercialisation effective. (*art R151-37 et L151-16 du code de l'urbanisme*).

## Identification des bâtiments pouvant changer de destination

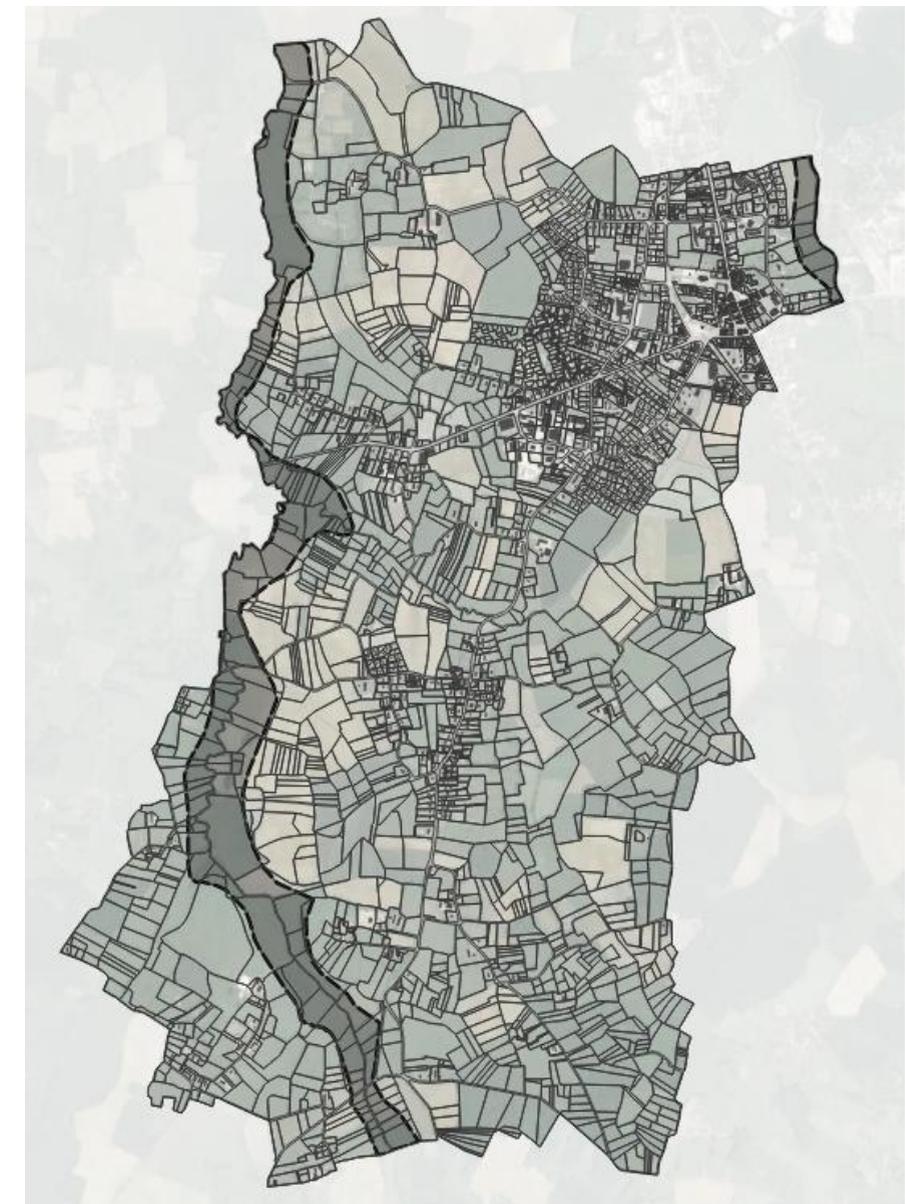
| CHANGEMENT DE DESTINATION N°3   |   |
|---|---|
| Lieu-dit / Localisation   | La Bouchardière   |
| Références cadastrales  | C 797   |
| Nature actuelle du bâtiment   | Bâtiment agricole   |
|   |   |
| Incidences sur l'espace agricole, le paysage, les espaces naturels et forestiers et les zones sensibles (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, ...) | <p>Le changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage puisque le bâtiment fait partie d'un ensemble bâti existant.</p> <p>Le bâtiment principal à l'ouest est déjà un bâtiment d'habitation. De fait, le bâtiment concerné par le changement de destination est directement accessible depuis la route et ne nécessite pas de création d'accès.</p> <p>Le site n'est pas situé en espace naturel sensible, le changement n'aura donc pas d'incidences sur l'environnement.</p> |

<< Identification dans le règlement graphique + fiche synthétique dans le règlement écrit.

L'identification de ces éléments répond à deux grands objectifs :

- **Mettre en valeur le patrimoine architectural** existant afin d'éviter que ces constructions ne deviennent des « points noirs » dans le paysage ;
- **Lutter contre la consommation de l'espace** en permettant l'accueil de logements sans artificialisation des sols.

## Implantation des constructions en zones inondables



>> Constructibilité limitée en zones inondables

## Protection des continuités écologiques

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Forêt urbaine</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boisement urbain humide ;</li> <li>- Boisement urbain ;</li> <li>- Arbres isolés urbains à usage public et semi-public ;</li> <li>- Arbres isolés urbains à usage privé sélectionnés ;</li> <li>- Arbres isolés urbains à usage privé (autres) ;</li> <li>- Haies urbaines ;</li> </ul> |
| <b>Bocage</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haies du Sougey ;</li> <li>- Haies multistrates et haies basses ;</li> <li>- Arbres isolés des surfaces agricoles/naturelles ;</li> </ul>   |
| <b>Eau</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reyssouze ;</li> <li>- Autres cours d'eau ;</li> <li>- Bois humides ;</li> <li>- Mares ;</li> <li>- Prairies humides ;</li> </ul>   |
| <b>Forêt</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Forêts présumées anciennes ;</li> <li>- Forêt récente ;</li> </ul>  |

Ces continuités écologiques sont **délimitées dans le règlement graphique** sous la forme d'une trame graphique selon les dispositifs de protection retenus, **en association avec des prescriptions définies dans le règlement écrit** :

- Soit application des dispositions combinées des articles L151-23 et R151-43 5° du Code de l'Urbanisme (CU)
- Soit application des dispositions combinées des articles L113-30, L151-8 et R151-43 4° CU
- Soit application des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme (EBC)

Ces continuités écologiques sont délimitées dans les OAP suivant un principe de complémentarité avec les règlements auxquels les continuités écologiques sont susceptibles de se rattacher.

Celles-ci doivent suivre des orientations afin de respecter les objectifs de **l'OAP Adaptation et Trame Verte et Bleue (TVB)**.

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation





### 7 OAP sectorielles

#### 4 OAP habitat

- OAP n°1 – Quartier des Luyers
- OAP n°2 – Quartier de l’Eglise
- OAP n°4 – Quartier Saint-Roch
- OAP n°5 – Quartier Grand Sillon

#### 1 OAP mixte habitat / équipement

- OAP n°3 – Quartier du Gymnase

#### 2 OAP Equipements/économie

- OAP n°6 – Equipement
- OAP n°7 – ZAE des Treize-Vents

## > Les secteurs d'OAP sectorielles

| OAP                            | Nombre de logements envisagé | Densité de logements à l'hectare | Échéance d'ouverture à l'urbanisation / Projection d'urbanisation pour les OAP en zone urbaine |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------------------|--|
| N°1 - Quartier des Luyers      | 7                            | 18                               | Long terme*  |
| N°2 - Quartier de l'Eglise     | 60                           | 86                               | Moyen - Long terme*  |
| N°3 - Quartier du gymnase      | 25                           | 26                               | Court terme  |
| N°4 - Quartier Saint Roch      | 10                           | 25                               | Moyen terme  |
| N°5 - Quartier Grand Sillon    | 80                           | 20                               | Moyen - Long terme   |
| N°6 - OAP Equipement           | /                            | /                                | Long terme   |
| N°7 - OAP ZAE des Treize Vents | /                            | /                                | Long terme   |
| <b>TOTAL / MOYENNE</b>         | <b>182</b>                   | <b>34,8</b>                      |  |

\* La projection est donnée à titre indicative pour les secteurs d'OAP situés en zone urbaine et qui ne nécessitent pas d'ouverture à l'urbanisation.

- **Court terme** : délai d'ouverture à l'urbanisation estimé à 0-3 ans, soit à partir de l'approbation du PLU.
- **Moyen terme** : délai d'ouverture à l'urbanisation estimé à 4 à 8 ans, soit à partir d'environ 4 ans suivant l'approbation du PLU.
- **Long terme** : délai d'ouverture à l'urbanisation estimé à 8 ans et plus, soit à partir de 8 ans suivant l'approbation du PLU.

**Cet échéancier est soumis à évolution en fonction des conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement et son programme de travaux sur la STEP (en cours d'élaboration à la date d'arrêt du projet de PLU).**

### PLU de Montrevel-en-Bresse OAP adaptation et TVB

#### **SENSIBILISER** au caractère global, rapide, ample et anthropique des changements climatiques .....

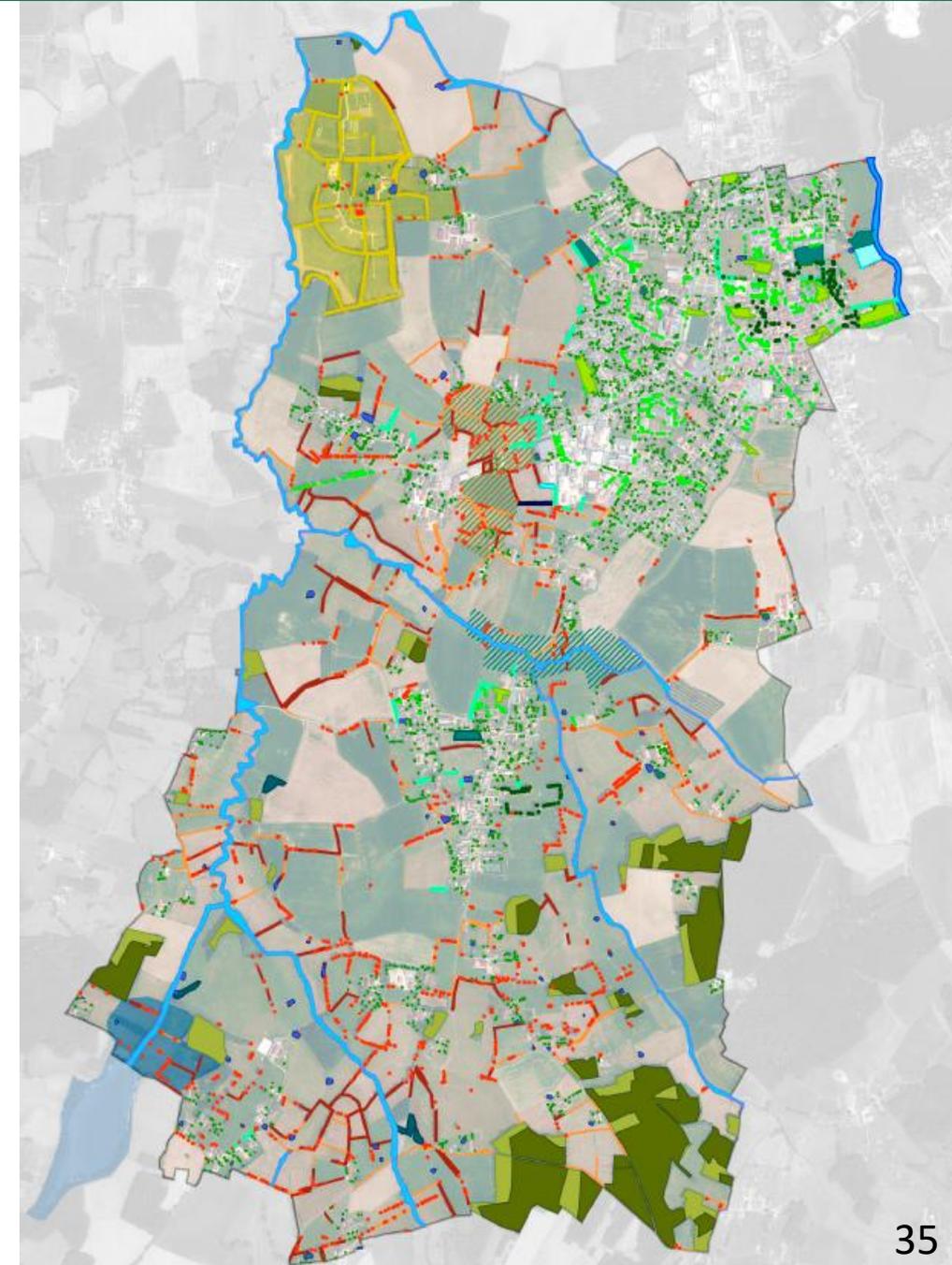
01. VAGUES DE CHALEUR
02. PLUIES EXTRÊMES
03. ALÉAS ET RISQUES

#### **EXPLIQUER** les mécanismes physiques et dispositifs réglementaires d'adaptation aux changements climatiques.....

01. ÎLOTS DE CHALEUR URBAINS NOCTURNES ET SURCHAUFFES URBAINES DIURNES
02. CHALEUR SENSIBLE/CHALEURS LATENTE
03. EFFETS THERMIQUES DES ARBRES
04. EFFETS HYDRAULIQUES DES ARBRES
05. DÉMARCHE TVB DE PLU
06. PROTECTION RÉGLEMENTAIRE DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES DANS UN PLU

#### **AGIR** en matière de traduction réglementaire dans un PLU .....

01. TVB DE MONTREVEL-EN-BRESSE
  - CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
  - FORÊT URBAINE
  - BOCAGE
  - EAU
  - FORÊT
  - COUPURES À L'URBANISATION AGRICOLES
  - RÉSEROIRS DE BIODIVERSITÉ D'ÉCHELLE SUPÉRIEURE ET PRINCIPES DE CONNEXION



**altereo**  
eau et territoires durables

Adaptons les territoires au défi du changement climatique

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**