



ENTRE  
**DORE & ALLIER**  
Communauté de communes

**PLU**

Plan Local d'Urbanisme  
de la Commune de Bulhon



#### APPROBATION DU PLU

Délibération du Conseil municipal du 14 juin 2019

#### MODIFICATIONS, REVISIONS...

- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil communautaire du .....

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE BULHON

## NOTE DE PRESENTATION

*Août 2024*



**CAMPUS Développement**  
Centre d'affaire MAB, entrée n°4  
27, route du Cend्रे  
63800 COURNON-D'AUVERGNE  
Tel: 04 73 45 19 44  
Mail : [urbanisme@campus63.fr](mailto:urbanisme@campus63.fr)

## SOMMAIRE

<b>1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>3</b>
1.1. OBJET DE LA MODIFICATION .....	3
1.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....	3
1.3. CONTEXTE TERRITORIAL ET URBANISTIQUE .....	5
<b>2. CONTENU DE LA MODIFICATION ET PIECE DU PLU MODIFIEE .....</b>	<b>6</b>
2.1. CONTENU DE LA MODIFICATION .....	6
2.2. PIECES MODIFIEES – REGLEMENT ECRIT .....	7

## 1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION

### 1.1. Objet de la modification

La commune de Bulhon est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 14 juin 2019**.

Aujourd'hui, à la demande de la commune de Bulhon, la **Communauté de communes Entre Dore et Allier, compétente en document d'urbanisme, souhaite procéder à une modification mineure du règlement écrit du PLU de Bulhon pour autoriser l'installation de panneaux solaires en surimposition des toitures**. Dans ce cadre, la Communauté de communes a engagé, par arrêté de la Présidente en date du 8 juillet 2024, une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Bulhon.

### 1.2. Contexte réglementaire

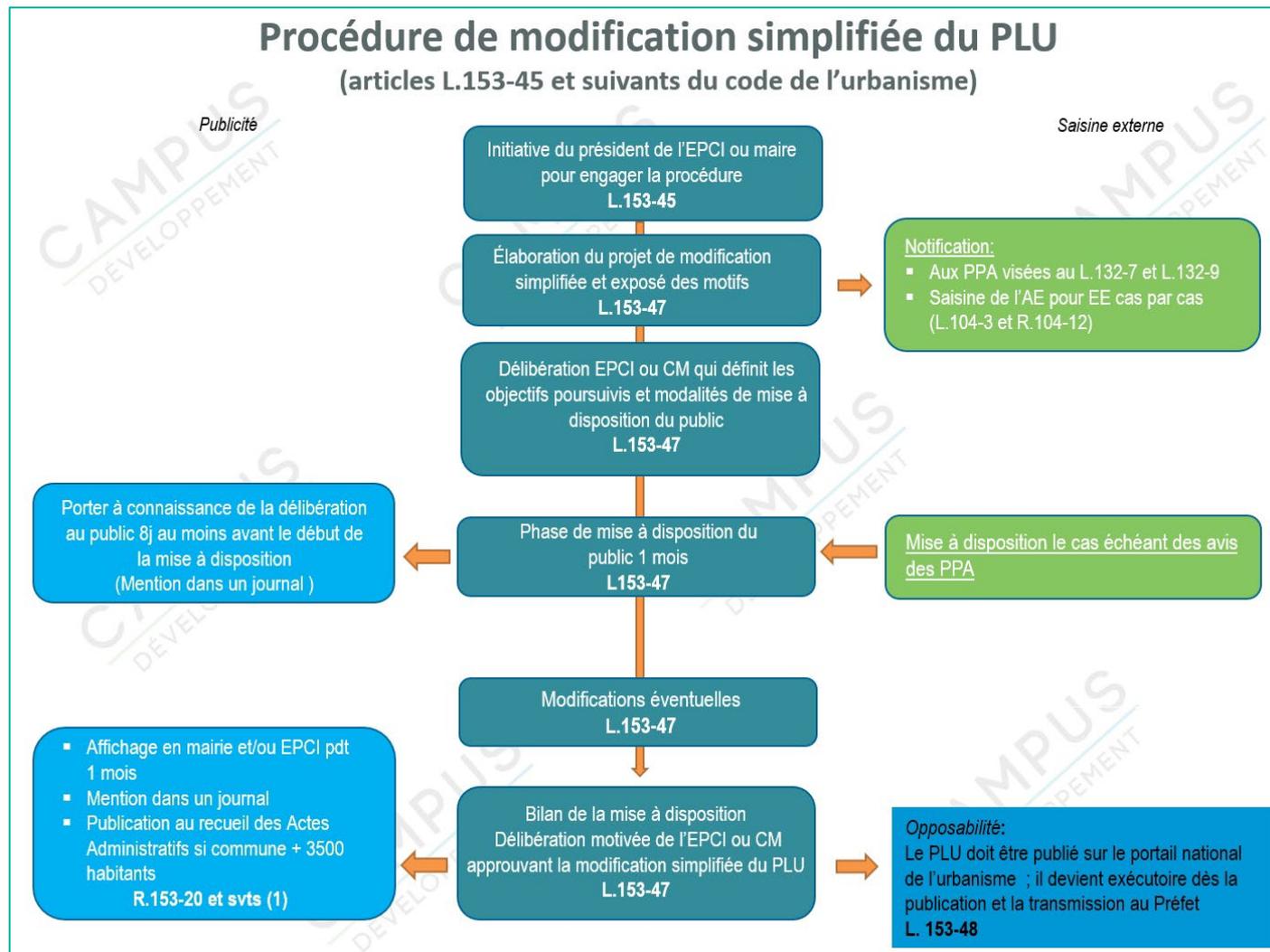
#### ■ Le champ d'application de la modification (art. L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme)

Pour rappel, le projet peut être adopté selon **une procédure simplifiée** (article L.153-45 du C.U.) dans les cas suivants :

- **Modifications autres que** (article L.153-41 du C.U.) :
  - Majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
  - Diminution des possibilités de construire
  - Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- **Majorations des possibilités de construire prévues à l'article L. 151-28 du C.U. :**
  - Augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine ;
  - Augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social ;
  - Augmentation jusqu'à 30 % des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive ;
  - Augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs.
- **Rectification d'une erreur matérielle**

**Considérant que le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Bulhon, vise à un réajustement mineur du règlement écrit, qui n'aura pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Le projet peut donc être adopté selon une procédure simplifiée.**

■ Tableau synoptique de la démarche de modification simplifiée du PLU



### 1.3. Contexte territorial et urbanistique

#### ■ Un territoire bien desservi

La commune de Bulhon est située à l'Est du Puy de Dôme entre Clermont Ferrand (31kms) et Thiers(18kms) et 8 kms de Lezoux. Traversée par les routes départementales RD468 et RD 223 et localisée à 6 kms de la sortie n°28 de l'A89, cette bonne desserte routière confère à la commune une certaine attractivité résidentielle.

Depuis 1999, la commune de Bulhon enregistre une forte croissance démographique et compte 569 habitants en 2021.

La commune compte 2 monuments classés au titre des monuments historiques : l'église Saint-Vital-et-Saint-Agricol ainsi que le Château de Bulhon.

D'un point de vue administratif, la commune est membre de la Communauté de communes Entre Dore et Allier depuis 1998.

#### ■ Un PLU de Bulhon approuvée le 14 juin 2019

**Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, la Communauté de communes Entre Dore et Allier a intégré la compétence** pour l'élaboration/révision des documents d'urbanisme, et gère ainsi les différentes procédures jusqu'à leur terme.

Dans ce cadre, le conseil communautaire a délibéré en date du 29 septembre 2021 pour l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) sur l'intégralité du territoire et qui viendra se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur.

Ce dernier étant en cours d'élaboration les documents d'urbanisme communaux restent toujours en vigueur.

Adopté par délibération du Conseil Municipal 20 décembre 2005, **le PLU de Bulhon a fait l'objet, d'une révision générale approuvée par délibération du Conseil municipal du 14 juin 2019.**

**La communauté de communes Entre Dore et Allier souhaite adapter le PLU de Bulhon afin d'autoriser l'installation de panneaux solaires en surimposition des toitures en prescrivant la modification simplifiée n°1. (Articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme).**

## 2. CONTENU DE LA MODIFICATION ET PIECE DU PLU MODIFIEE

N.B. : Cette modification simplifiée du PLU n'a aucun impact négatif sur l'environnement ; les modifications réglementaires envisagées n'impactent aucune zone humide et/ou réservoir de biodiversité, elles ne portent pas non plus sur l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones. Au contraire, les ajustements du règlement écrit répondent à des enjeux de transition énergétique, en favorisant le développement des énergies renouvelables.

### 2.1. Contenu de la modification

La modification simplifiée n°1 envisagée du PLU de Bulhon porte sur l'ensemble des zones du PLU. Actuellement, dans le PLU en vigueur, le règlement relatif aux dispositions communes à toutes les zones prévoit que la mise en place de panneaux solaires **soient installés sans saillie apparente sur le corps du bâtiment principal**.

La commune de Bulhon et la Communauté de communes Entre Dore et Allier **souhaitent également permettre l'installation de panneaux solaires en surimposition des toitures (en saillie)**, c'est-à-dire que les panneaux soient simplement posés par-dessus la couverture existante.

**Cette demande intervient dans un contexte où certaines compagnies d'assurance n'assurent plus la pose de panneaux solaires intégrés dans la toiture suite à de nombreux problèmes d'étanchéité.**

D'un point de vue technique, il existe principalement deux façons d'installer des panneaux solaires en toiture :

- En intégration : les panneaux solaires viennent remplacer une partie de l'élément de couverture (des tuiles par exemple) et s'intègrent complètement au bâti, dans un souci d'esthétique ;
- En surimposition : les panneaux solaires sont simplement posés par-dessus la couverture existante. Ce type d'installation présente plusieurs avantages :
  - Elle est moins coûteuse et plus simple à installer ;
  - Elle ne menace pas l'étanchéité de l'habitation et diminue les risques d'incendie.



Panneaux photovoltaïques en surimposition  
© EDF



Panneaux photovoltaïques intégrés  
© Batirama

## 2.2. Pièces modifiées – Règlement écrit

Les dispositions encadrant l’implantation des panneaux solaires en toitures sont modifiées au sein du règlement relatif **aux dispositions communes à toutes les zones** (Chapitre 2 - article 2-2 aspect extérieur des constructions – Toitures et couvertures) afin d’autoriser les panneaux solaires en surimposition de la couverture du toit.

*N.B. Les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous).*

<b>Rédaction du PLU en vigueur</b>	<b>Rédaction du PLU modifié</b>
<p><b>■ Chapitre 2 : Dispositions communes à toutes les zones</b></p> <p>— <b>Articles 2-2 Aspect extérieur des constructions (art. R.111-27)</b></p> <p>Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p><b>Règles générales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère, les teintes dominantes, l’intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ;</li> <li>• les constructions s’adapteront au profil du terrain naturel. Les remblais et déblais seront limités à une hauteur de 1,20 mètres par rapport au terrain naturel ;</li> <li>• les choix en matière d’implantation, de volume et d’aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l’environnement bâti ou naturel ;</li> <li>• l’emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit ;</li> <li>• les constructions de style architectural de régions différentes sont interdites. La restauration devra se faire dans l’esprit du bâtiment d’origine ;</li> </ul>	<p><b>■ Chapitre 2 : Dispositions communes à toutes les zones</b></p> <p>— <b>Articles 2-2 Aspect extérieur des constructions (art. R.111-27)</b></p> <p>Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p><b>Règles générales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère, les teintes dominantes, l’intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ;</li> <li>• les constructions s’adapteront au profil du terrain naturel. Les remblais et déblais seront limités à une hauteur de 1,20 mètres par rapport au terrain naturel ;</li> <li>• les choix en matière d’implantation, de volume et d’aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l’environnement bâti ou naturel ;</li> <li>• l’emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit ;</li> <li>• les constructions de style architectural de régions différentes sont interdites. La restauration devra se faire dans l’esprit du bâtiment d’origine ;</li> </ul>

- les bardages, parements de façade et éléments de toiture d'aspect brillant sont interdits ;
- les couleurs ton sur ton pour les bardages et toitures des bâtiments liés à l'exploitation agricole et pour les bâtiments liés aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisés.

**Façades :**

- les enduits, les rejointoiements et les crépis respecteront les teintes inscrites au nuancier du règlement d'urbanisme du PLU dédié ;
- pour les bâtiments agricoles, les couleurs des enduits de façade devront être compatibles avec le nuancier du règlement d'urbanisme du PLU dédié ;
- les bardages bois seront autorisés sous condition du respect des principes constructifs traditionnels de l'architecture locale. Les façades mixtes bois et enduits sont autorisées ;
- l'aspect chalets en rondin de bois est interdit.

**Toitures et couvertures :**

- les couvertures seront de teinte unique sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec la teinte dominante des toits environnants :
  - type tuiles de teinte rouge ou compatible avec le nuancier du règlement dédié ;
  - type cuivre ou métallique autorisés pour tous types de constructions et sous réserve du respect d'un nuancier toiture et bardage métalliques ;
- mise en place de panneaux solaires autorisée sous réserve qu'ils soient installés sans saillie apparente sur le corps du bâtiment principal ;
- les toits terrasses et les toitures végétalisées sont autorisés.
- à l'exception d'extension des bâtiments existants, les pentes des toitures doivent être inférieures à 40%.

- les bardages, parements de façade et éléments de toiture d'aspect brillant sont interdits ;
- les couleurs ton sur ton pour les bardages et toitures des bâtiments liés à l'exploitation agricole et pour les bâtiments liés aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisés.

**Façades :**

- les enduits, les rejointoiements et les crépis respecteront les teintes inscrites au nuancier du règlement d'urbanisme du PLU dédié ;
- pour les bâtiments agricoles, les couleurs des enduits de façade devront être compatibles avec le nuancier du règlement d'urbanisme du PLU dédié ;
- les bardages bois seront autorisés sous condition du respect des principes constructifs traditionnels de l'architecture locale. Les façades mixtes bois et enduits sont autorisées ;
- l'aspect chalets en rondin de bois est interdit.

**Toitures et couvertures :**

- les couvertures seront de teinte unique sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec la teinte dominante des toits environnants :
  - type tuiles de teinte rouge ou compatible avec le nuancier du règlement dédié ;
  - type cuivre ou métallique autorisés pour tous types de constructions et sous réserve du respect d'un nuancier toiture et bardage métalliques ;
- ~~• mise en place de panneaux solaires autorisée sous réserve qu'ils soient installés sans saillie apparente sur le corps du bâtiment principal ;~~
- **La mise en place de panneaux solaires en toiture est autorisée : ils peuvent être soit intégrés dans l'épaisseur du toit, soit installés en surimposition (en saillie par rapport à la toiture).**
- Les toits terrasses et les toitures végétalisées sont autorisés.
- à l'exception d'extension des bâtiments existants, les pentes des toitures doivent être inférieures à 40%.

**Ouvertures et menuiseries :**

- Les menuiseries seront de tons discrets, ton blanc ou ton bois et harmonisées sur l'ensemble du bâtiment. Les huisseries seront de tons discrets, ton blanc ou ton bois et harmonisées sur l'ensemble du bâtiment.

**Ouvertures et menuiseries :**

- Les menuiseries seront de tons discrets, ton blanc ou ton bois et harmonisées sur l'ensemble du bâtiment. Les huisseries seront de tons discrets, ton blanc ou ton bois et harmonisées sur l'ensemble du bâtiment.