

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Buhl



4. Règlement (extraits)

MODIFICATION N°1

Dossier approuvé par délibération du Conseil
municipal n° 10 du 12 avril 2022



Le Président



Avril 2022

Modifications du règlement :

Ces modifications du règlement ne concernent que la suppression de toute référence au sous-secteur AUa1, évoluant en secteur AUa, et apparaissent en ~~caractères barrés rouge~~.

Ne figurent ci-après que les articles des dispositions générales et du règlement de la zone AU concernés par les changements opérés dans le cadre du présent dossier de modification du P.L.U.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLES

3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

3.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres I à IV

a) la zone UA qui comprend un secteur UAi ;

b) la zone UB qui comprend les secteurs UBa et UBi ;

c) la zone UE ;

d) la zone UC qui comprend le secteur UCa ;

3.2. La zone à urbaniser AU à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre V. Cette zone comprend les secteurs AUa, ~~incluant un sous-secteur AUa1~~, AUb, AUc et AUd.

3.3. La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre VI, comprenant les secteurs Aa, Ae, Ai et le sous-secteur Aai.

3.4. La zone naturelle N à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre VII, comprenant les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Ni ainsi que le sous-secteur Nai.

CHAPITRE V- ZONE AU

AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone et des secteurs :

- les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment les travaux nécessaires aux routes et ouvrages hydrauliques ;
- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux articles AU 2.2., AU 2.3. et AU 2.4. ;
- l'extension mesurée des constructions existantes ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone AU.

2.2. Dans les secteurs AUa, AUb ~~et le sous-secteur AUa1~~, les constructions et installations à usage d'habitation, de services publics ou d'intérêt collectif, de commerces, de bureaux, d'artisanat à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés,
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre une desserte et un aménagement cohérents de l'ensemble du secteur,
- qu'une articulation satisfaisante entre les différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global des secteurs,
- que chaque opération porte soit sur la totalité du secteur, soit sur une superficie minimale de 50 ares ou sur les espaces résiduels d'une superficie inférieure à 50 ares,
- que les activités à vocation économique demeurent compatibles avec le voisinage à caractère d'habitat,
- que l'aménagement des secteurs soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce cas, les articles AU 3 à AU 14 ci-après sont applicables.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

Secteurs AUa, AUb, AUd et sous-secteur AUa1 et AUai

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser la moitié de la superficie du terrain.

Les piscines ne sont comptabilisées dans le coefficient d'emprise.

Secteur AUc

Il n'est pas fixé de règle.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Secteurs AUa, AUc et sous-secteur AUai et AUa1

- 10.1.** Au faite du toit, la hauteur maximale de la construction, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 12 mètres. En outre, la hauteur maximale à la gouttière principale, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 8 mètres.

Dans le secteur AUc, pour des motifs d'ordre architectural et symbolique, la hauteur maximale pourra être portée à 15 mètres dans le cas d'un seul bâtiment pour tout le secteur, dont l'emprise au sol devra être limitée.

- 10.2.** En cas de toiture terrasse, ou autre toiture de forme contemporaine, la hauteur maximale mesurée au sommet de l'acrotère principal est de 8 mètres. Au-delà de cette hauteur, ne pourra être autorisé qu'un niveau habitable sous réserve que ce dernier présente une emprise n'excédant pas 70 % de l'emprise du niveau directement inférieur. Dans tous les cas la hauteur maximale de 12 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux ne pourra être dépassée.

- ~~**10.3.** Dans le sous-secteur AUa1, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :~~

- ~~▪ deux niveaux droits en cas de toiture terrasse ou tout plat ;~~
- ~~▪ 1 niveau droit et un niveau sous-croble en cas de toiture en pente.~~

- 10.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Secteurs AUa et AUb, AUd et sous-secteur AUa1 et AUa1

- 13.1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager. Une superficie minimum de 20% du terrain de construction devra être plantée.
- 13.2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies de préférence parmi des essences locales, fruitières ou feuillues figurant sur la liste jointe en annexe au présent règlement. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

