

DÉPARTEMENT DU PUY DE DÔME

Commune de

MIREFLEURS



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

NOTE DE PRÉSENTATION

Février 2020

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 21/05/2012

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 20/12/2017

APPROBATION

Délibération du conseil communautaire du 23/05/2019

**MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES
MISES A JOUR**

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

TABLE DES MATIERES

■ Préambule	4
Justification de la modification	4
Rappel du contexte réglementaire	5
■ Pièces modifiées	7
Modification des règles de hauteur des bâtiments	7
Correction d'une erreur matérielle	7
■ Nouvelle rédaction proposée	8

PRÉAMBULE

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La commune de Mirefleurs est dotée d'un PLU approuvé définitivement le 23 mai 2019.

Conformément aux demandes des services de l'Etat lors de l'élaboration du PLU, le règlement écrit et les documents graphiques intègrent les éléments relatifs au risque naturel de ruissellement sur la commune. Les planches de zonage identifient ainsi une zone de risque de ruissellement décomposée en deux trames :

- ❖ des secteurs correspondant à l'addition de l'enveloppe définie par la DDT en 2012 et de celle définie par une étude hydrologique (étude Hydratec) réalisée en 2015-2016, et n'ayant pas fait l'objet d'études complémentaires ;
- ❖ un secteur ayant fait l'objet d'une modélisation complémentaire en 2018.

Sur chacune de ces deux trames, s'appliquent des dispositions spécifiques et des prescriptions relatives à la prise en compte du risque ruissellement. Parmi celles-ci, figurent notamment des règles relatives à l'implantation du plancher des constructions, reprises dans les articles 5 (« Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ») des différentes zones impactées. Ainsi, dans les secteurs soumis au risque de ruissellement et n'ayant pas fait l'objet d'étude complémentaire, « *le plancher des constructions devra être implanté 50 cm au-dessus du terrain naturel* », alors que dans le secteur soumis au risque de ruissellement et ayant fait l'objet d'une modélisation, « *le plancher des constructions devra être implanté 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux* ».

Il s'avère parallèlement que sur chacun des zonages du PLU, la hauteur maximale autorisée des bâtiments sur les secteurs à risque n'est pas différente de celle autorisée sur le reste de la zone. Il en résulte logiquement une diminution de la hauteur « utile » des bâtiments sur les secteurs soumis au risque de ruissellement.

Cet impact négatif est particulièrement problématique sur les zones à vocation d'habitat, et notamment sur les zones AUg. Il apparaît donc pertinent, pour compenser cet effet, de permettre une hauteur des constructions plus importante sur ces zones. Bien entendu, seuls les secteurs soumis au risque de ruissellement sur ces zones AUg seront concernés par cette nouvelle disposition.

En outre, il apparaît que les articles 2 – « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » des zones Ug et AUg comportent une erreur matérielle. En effet, une phrase tronquée gêne la bonne compréhension de ces règles d'implantation. Il y a donc lieu de corriger cette erreur en rétablissant la phrase dans son intégralité.

Par conséquent, d'un commun accord avec la commune de Mirefleurs, la Communauté de Communes de Mond'Arverne, pleinement compétente en matière de documents d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2018, a décidé de conduire une procédure de « *modification simplifiée n°1 du PLU* » afin d'effectuer les modifications nécessaires sur les pièces écrites du PLU. Cette procédure a été prescrite par arrêté n°20-004 du 18 février 2020.

RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le champ d'application de la modification (art. L.153-36 et L.153-45 du Code de l'urbanisme)

En dehors des cas énumérés à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, pour lesquels une révision du PLU s'impose, à savoir :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

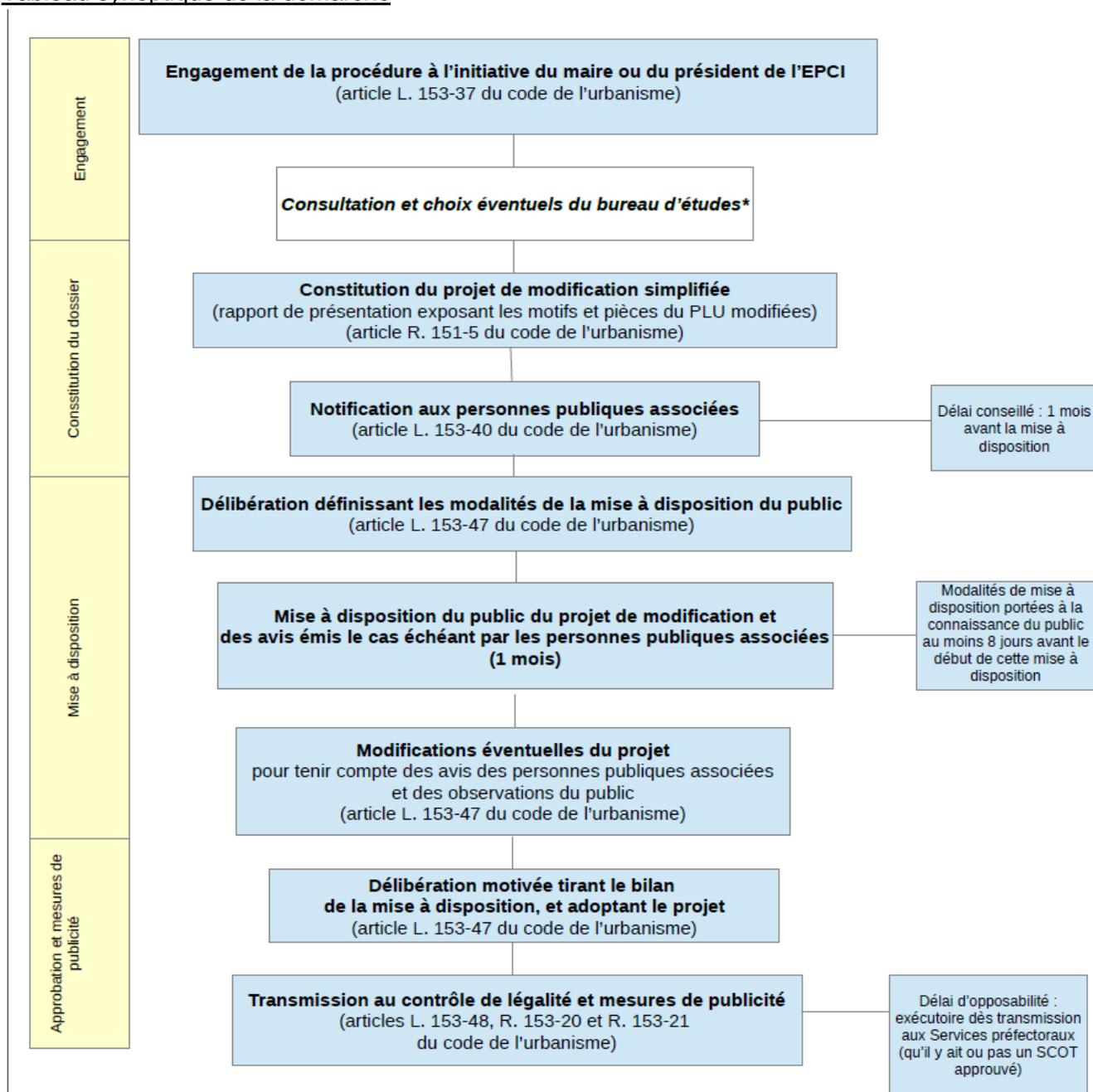
Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation.

Le champ de la modification simplifiée est défini par les dispositions de l'article L.153-45. Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- ✓ Lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
 - soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- ✓ Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme.
- ✓ Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La procédure de modification simplifiée du PLU

Tableau synoptique de la démarche



PIÈCES MODIFIÉES

MODIFICATION DES REGLES DE HAUTEUR DES BATIMENTS

Les modifications envisagées portent sur le règlement écrit du PLU, plus particulièrement sur l'**article 4 – « hauteur des constructions » du règlement de la zone AUg**. Afin de compenser les dispositions relatives à l'implantation du plancher des constructions dans les secteurs soumis au risque de ruissellement tels qu'identifiés au plan de zonage, la hauteur maximale autorisée des constructions sur ces secteurs sera majorée de 50 cm. Cette hauteur maximale sera donc :

- ❖ Pour les sites n°2 « Rue de la ROSERAIE » et n°3 « Rue du PARC » :
 - En secteur 1 : de 6,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 8,50 m au faitage
 - En secteur 2 : de 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 5,50 m au faitage
- ❖ Pour les sites n°4 « Rue des CHAUSSES », n°5 « Rue de la ROCHE NOIRE » et n°6 « Rue de CHALENDRAT » : de 6,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 8,50 m au faitage
- ❖ Sur l'ensemble de ces sites, la hauteur maximale de toute construction implantée dans une marge de recul de 0 à 3 mètres par rapport aux limites séparatives sera de 3,50 m.

A noter que les sites n°1 « Rue de POURET » et n°7 « Rue de LAURASSOU » ne sont impactés par aucun secteur soumis au risque de ruissellement ; ils ne sont donc pas concernés par cette modification.

Par ailleurs, il convient de mettre **les OAP des sites n°2 « Rue de la ROSERAIE » et n°3 « Rue du PARC »** en conformité avec ces nouvelles règles. En effet, ces dernières prévoient, dans leur partie « orientations d'aménagement », des dispositions relatives à la qualité architecturale, urbaine et paysagère et à la volumétrie des constructions. Il est notamment prévu une organisation spatiale des constructions selon le principe d'une graduation, définissant :

- ❖ un secteur 1 où la hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 8 m au faitage,
- ❖ un secteur 2 où la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans dépasser 5 m au faitage.

Ces dispositions seront donc mises en concordance avec celles du règlement en portant les hauteurs maximales à l'égout et au faitage, respectivement à 6,50 m et 8,50 m sur le secteur 1 et à 3,50 m et 5,50 m sur le secteur 2.

Les autres OAP du PLU ne comportant aucune disposition en matière de hauteur des bâtiments, il est inutile de les modifier.

CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE

Les articles 2 – « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » des zones Ug et AUg comportent chacun un paragraphe dédié à des « règles alternatives ». Ces deux passages, rédigés à l'identique, comportent une erreur matérielle. Ils stipulent en effet que « *Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul de 5 m par rapport aux voies ne concerne que la voie de desserte de la parcelle. Le recul pourra être réduit à 3 m* ». Cette dernière phrase est tronquée et doit être complétée par la mention « *par rapport aux autres voies, alors sans accès véhicule à la parcelle au droit de la construction* ». Cette correction permettra d'éviter tout risque de mauvaise interprétation de la règle.

NOUVELLE RÉDACTION PROPOSÉE

<u>PIÈCE DU PLU MODIFIÉE</u>	<u>ACTUELLE RÉDACTION</u>	<u>NOUVELLE RÉDACTION PROPOSÉE</u>
<p>RÈGLEMENT – LA ZONE UG</p>	<p><u>ARTICLE 2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p><i>Règle alternative :</i> Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul de 5 m par rapport aux voies ne concerne que la voie de desserte de la parcelle. Le recul pourra être réduit à 3 m.</p>	<p><u>ARTICLE 2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p><i>Règle alternative :</i> Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul de 5 m par rapport aux voies ne concerne que la voie de desserte de la parcelle. Le recul de la construction pourra être réduit à 3 m par rapport aux autres voies, alors sans accès véhicule à la parcelle au droit de la construction.</p>
<p>RÈGLEMENT – LA ZONE AUG</p>	<p><u>ARTICLE 2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p><i>Règle alternative :</i> Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul de 5 m par rapport aux voies ne concerne que la voie de desserte de la parcelle. Le recul pourra être réduit à 3 m.</p>	<p><u>ARTICLE 2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p><i>Règle alternative :</i> Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul de 5 m par rapport aux voies ne concerne que la voie de desserte de la parcelle. Le recul de la construction pourra être réduit à 3 m par rapport aux autres voies, alors sans accès véhicule à la parcelle au droit de la construction.</p>
<p>RÈGLEMENT – LA ZONE AUG</p>	<p><u>ARTICLE 4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Cette hauteur ne peut excéder sur une verticale donnée :</p> <p>Pour les sites n°1 Rue de POURET, site n°4 Rue des CHAUSSES, site n°5 Rue de la ROCHE NOIRE, site n°6 Rue de CHALENDRAT, site n°7 Rue de LAURASSOU,</p>	<p><u>ARTICLE 4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Cette hauteur ne peut excéder sur une verticale donnée :</p> <p>Pour les sites n°1 Rue de POURET, site n°4 Rue des CHAUSSES, site n°5 Rue de la ROCHE NOIRE, site n°6 Rue de CHALENDRAT, site n°7 Rue de LAURASSOU,</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 m à l'égout ou à l'acrotère, sans dépasser 8 m au faitage.

	<ul style="list-style-type: none"> • 6 m à l'égout ou à l'acrotère, sans dépasser 8 m au faitage. • Pour toute construction implantée dans une marge de recul de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale en tout point de la construction (faitage ou acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) sera de 3 m. <p>Pour le site n°2 Rue de la ROSERAIE,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur 1 : hauteur limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 8 m au faitage. • Secteur 2 : hauteur limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans dépasser 5 m au faitage. • Pour toute construction implantée dans une marge de recul de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale en tout point de la construction (faitage ou acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) sera de 3 m. <p>Pour le site n°3 Rue du PARC :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur 1 : hauteur limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 8 m au faitage. • Secteur 2 : hauteur limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans dépasser 5 m au faitage. • Pour toute construction implantée dans une marge de recul de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale en tout point de la construction (faitage ou acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) sera de 3 m. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pour toute construction implantée dans une marge de recul de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale en tout point de la construction (faitage ou acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) sera de 3 m. <p>Pour le site n°2 Rue de la ROSERAIE,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur 1 : hauteur limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 8 m au faitage. • Secteur 2 : hauteur limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans dépasser 5 m au faitage. • Pour toute construction implantée dans une marge de recul de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale en tout point de la construction (faitage ou acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) sera de 3 m. <p>Pour le site n°3 Rue du PARC :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur 1 : hauteur limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 8 m au faitage. • Secteur 2 : hauteur limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans dépasser 5 m au faitage. • Pour toute construction implantée dans une marge de recul de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale en tout point de la construction (faitage ou acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) sera de 3 m. <p><u>Règles particulières pour les secteurs soumis au risque de ruissellement</u> Pour l'ensemble des sites, sur les secteurs soumis au risque de ruissellement, qu'ils aient fait l'objet ou non d'études complémentaires, toutes les hauteurs maximales édictées ci-dessus sont majorées de 0,5 m.</p>
--	--	---

<p>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SITE N°2 : ZONE AUG « RUE DE LA ROSERAIE »</p>	<p align="center"><u>QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>- Organisation spatiale des constructions selon le principe d'une graduation, afin de préserver les vues sur le bourg ancien :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Secteur 1 : hauteur limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 8 m au faitage. ❖ Secteur 2 : hauteur limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans dépasser 5 m au faitage. 	<p align="center"><u>QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>- Organisation spatiale des constructions selon le principe d'une graduation, afin de préserver les vues sur le bourg ancien :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Secteur 1 : hauteur limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 8 m au faitage dans les secteurs non soumis au risque de ruissellement ; hauteur limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 8,50 m au faitage dans les secteurs soumis au risque de ruissellement. ❖ Secteur 2 : hauteur limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans dépasser 5 m au faitage dans les secteurs non soumis au risque de ruissellement ; hauteur limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 5,50 m au faitage dans les secteurs soumis au risque de ruissellement.
<p>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SITE N°3 : ZONE AUG « RUE DU PARC »</p>	<p align="center"><u>QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>- Organisation spatiale des constructions selon le principe d'une graduation pour une transition plus douce entre espaces agricoles et urbanisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Secteur 1 : hauteur limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 8 m au faitage. ❖ Secteur 2 : hauteur limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans dépasser 5 m au faitage. <p>- Maintenir un recul de 6m par rapport à l'alignement de la rue du Parc. Ce recul permettra l'aménagement d'un cheminement doux (ER2) et un alignement des façades des futures constructions avec celles existantes sur la parcelle contigüe (ZC687).</p>	<p align="center"><u>QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>- Organisation spatiale des constructions selon le principe d'une graduation pour une transition plus douce entre espaces agricoles et urbanisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Secteur 1 : hauteur limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 8 m au faitage dans les secteurs non soumis au risque de ruissellement ; hauteur limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 8,50 m au faitage dans les secteurs soumis au risque de ruissellement. ❖ Secteur 2 : hauteur limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans dépasser 5 m au faitage dans les secteurs non soumis au risque de ruissellement ; hauteur limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 5,50 m au faitage dans les secteurs soumis au risque de ruissellement. <p>- Maintenir un recul de 6m par rapport à l'alignement de la rue du Parc. Ce recul permettra l'aménagement d'un cheminement doux (ER2) et un alignement des façades des futures constructions avec celles existantes sur la parcelle contigüe (ZC687).</p>