

DÉPARTEMENT DU PUY DE DÔME



Commune de

MIREFLEURS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2 DU PLU

NOTE DE PRÉSENTATION

Octobre 2021

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. Modification simplifiée n°1 approuvée par DCC du 22/10/2020
2. ...
3. ...

TABLE DES MATIÈRES

■ Préambule	4
<i>Objet de la modification</i>	4
<i>Rappel du contexte réglementaire</i>	4
■ Présentation de la commune de Mirefleurs	6
■ Détail et justifications de la modification n°2	7
1 – <i>Identification du site et justification du projet</i>	7
2 – <i>Nature et détails des modifications apportées au PLU</i>	9
Point N°1 : <i>Modification du zonage</i>	9
Point N°2 : <i>Modification du règlement de la zone Ue</i>	11
■ Impacts de la modification sur l'environnement et le cadre de vie	12
1 – <i>Impacts sur la biodiversité</i>	12
2 – <i>Impacts sur les surfaces agricoles</i>	12
3 – <i>Impact sur le paysage et le patrimoine bâti</i>	13
4 – <i>Impacts vis-à-vis de l'exposition aux risques</i>	13
5 – <i>Impact sur la qualité de l'air et le climat</i>	14
6 – <i>Impact général sur l'environnement</i>	14
■ Nouvelle rédaction proposée	15

PRÉAMBULE

La commune de Mirefleurs est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 mai 2019. Ce document a fait l'objet d'une première modification simplifiée, approuvée le 22 octobre 2020, visant notamment à apporter des ajustements dans les règles de hauteur des constructions dans les zones AUg du PLU.

OBJET DE LA MODIFICATION

La modification du PLU envisagée ici vise à faire évoluer le zonage d'un terrain communal non bâti d'environ 500 m², actuellement classé en zone AUe au PLU, afin de permettre son ouverture à l'urbanisation en le classant en zone Ue (zone à destination d'équipements et de constructions d'intérêt général). Le règlement du PLU de Mirefleurs précise en effet que la zone AUe « sera soumise à une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme pour son ouverture ».

L'objectif est de permettre l'installation, sur cette parcelle, d'un cabinet de kinésithérapeutes, qui s'intégrera dans un Pôle Santé plus vaste réunissant plusieurs activités médicales et paramédicales.

Le PLU de Mirefleurs comporte par ailleurs, dans le règlement des zones Ug et AUg, des dispositions particulières s'appliquant aux secteurs soumis au risque de ruissellement. L'assiette foncière concernée par une ouverture à l'urbanisation dans la présente modification étant concernée par ce risque, il convient de retranscrire ces prescriptions dans le règlement de la zone Ue, ce qui n'était pas le cas jusqu'ici.

Par conséquent, d'un commun accord avec la commune de Mirefleurs, la Communauté de Communes de Mond'Arverne, en vertu de sa compétence en matière de documents d'urbanisme, a décidé de conduire une procédure de « modification n°2 du PLU » afin :

- d'effectuer les modifications nécessaires sur le règlement graphique du PLU pour classer la parcelle considérée en zone Ue ;
- d'introduire dans le règlement de la zone Ue les dispositions spécifiques aux secteurs concernés par le risque de ruissellement.

Cette procédure a été prescrite par délibération n°21-096 du 24 juin 2021.

Le présent dossier de présentation s'attache à montrer la justification des choix retenus par la collectivité pour permettre cette modification. Elle est détaillée dans les pages suivantes.

RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme énumère les évolutions de PLU pour lesquelles une révision du document d'urbanisme s'impose, à savoir celles qui ont pour effet de :

- 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.

En dehors de ces cas, 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.

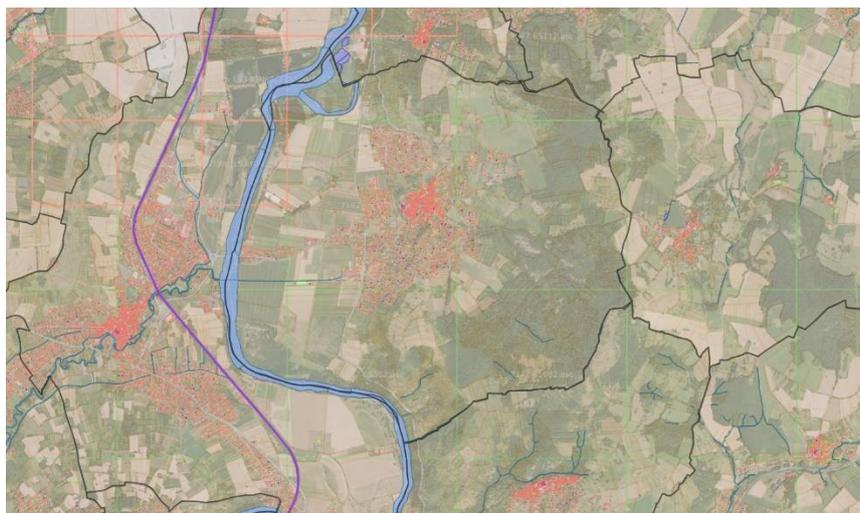
Le présent projet de modification ayant pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, et ne rentrant pas dans les cas énumérés à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme relatif aux procédures de modification simplifiée, il sera soumis à enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L153-41 de ce même code.

PRESENTATION DE LA COMMUNE DE MIREFLEURS

La commune de Mirefleurs, d'une superficie de 905 ha, se situe au centre du département du Puy de Dôme, à une dizaine de kilomètre au Sud l'agglomération clermontoise. Son accès est facilité par l'A75.

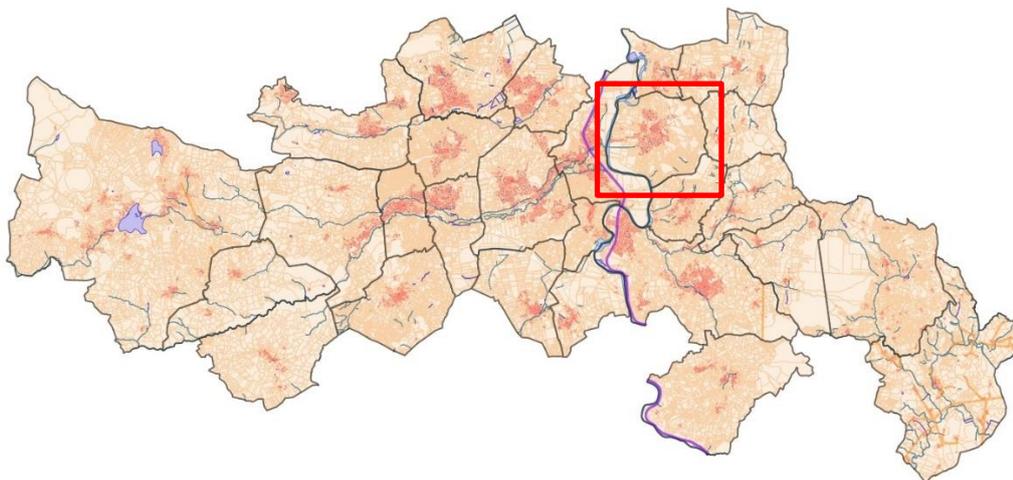
D'une forme carrée, bordant la rivière Allier, elle est voisine des communes de :

- La Roche-Noire et Saint-Georges-ès-Allier, au Nord ;
- Busséol, à l'Est ;
- St-Maurice-sur-Allier, au Sud ;
- Les Martres-de-Veyre, à l'Ouest.



Vue aérienne de Mirefleurs

Comptant plus de 2 400 habitants (2 406 au dernier recensement de l'INSEE en 2018), elle fait partie de Mond'Arverne Communauté et est incluse dans le périmètre du SCoT du Grand Clermont.



Mirefleurs au sein de Mond'Arverne Communauté

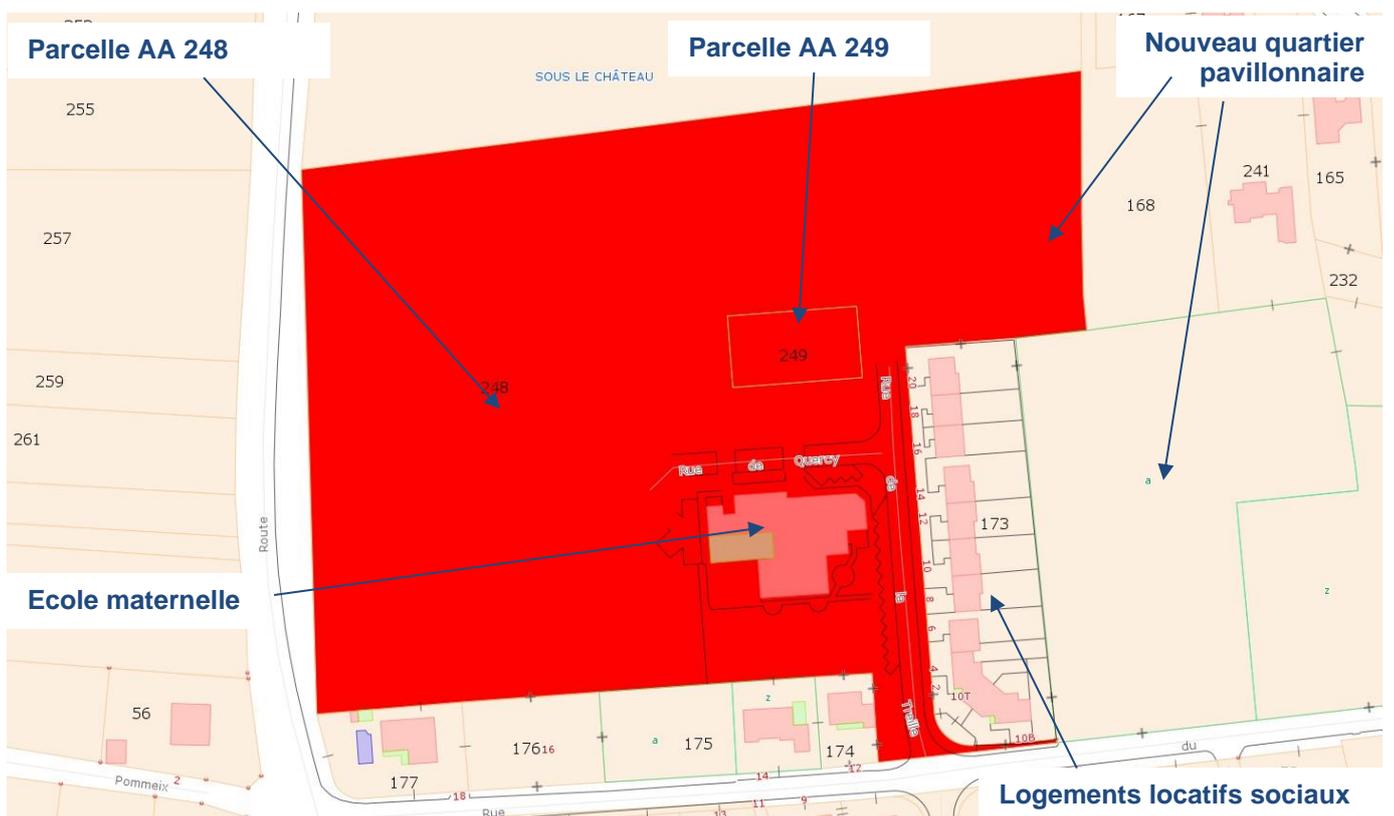
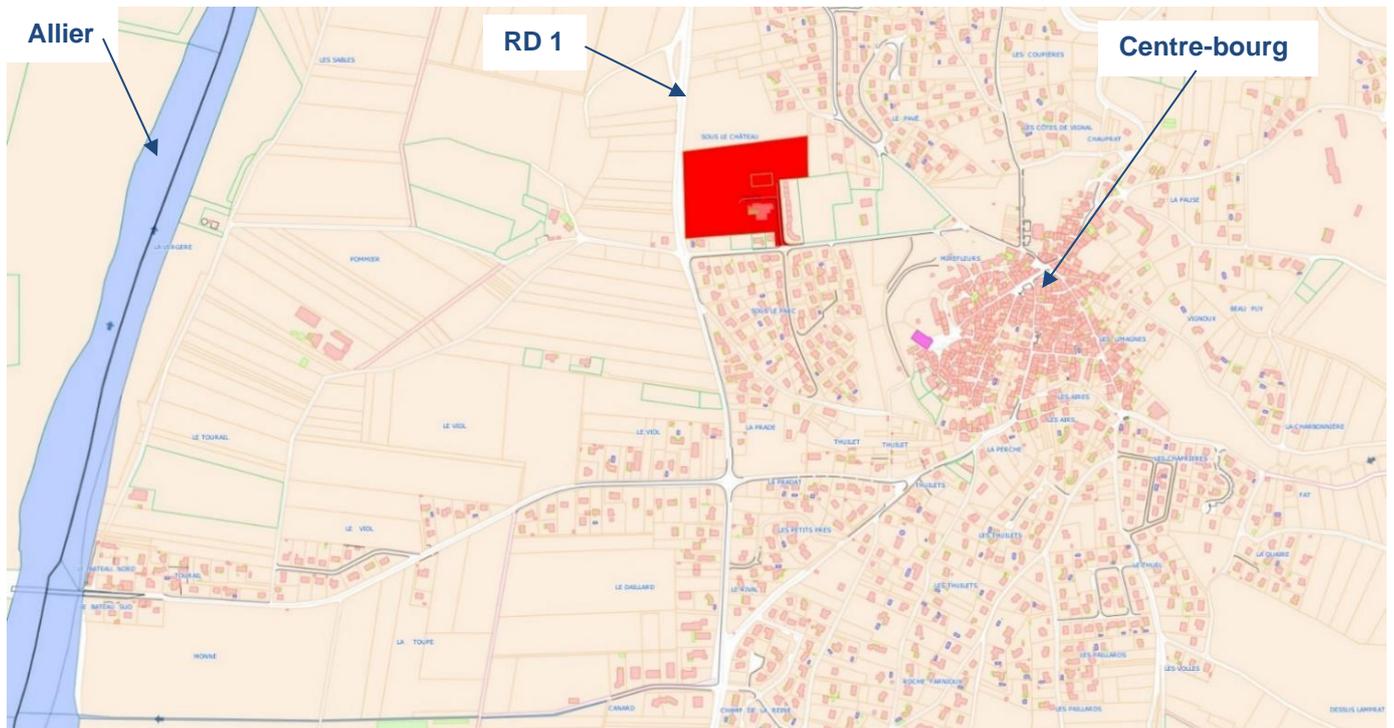
De par sa proximité avec les bassins de vie et d'emploi de Clermont-Ferrand et d'Issoire, et son environnement naturel de qualité, la commune de Mirefleurs reste très attractive, même si la croissance démographique observée ces dernières années a tendance à se ralentir. De fait, en termes démographiques, Mirefleurs reste une des communes les plus dynamiques du département.

La population nouvellement implantée sur la commune génère ainsi des besoins nouveaux et croissants en termes de services de proximité, qu'il convient de satisfaire.

DETAIL ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION N°2

1 – IDENTIFICATION DU SITE ET JUSTIFICATION DU PROJET

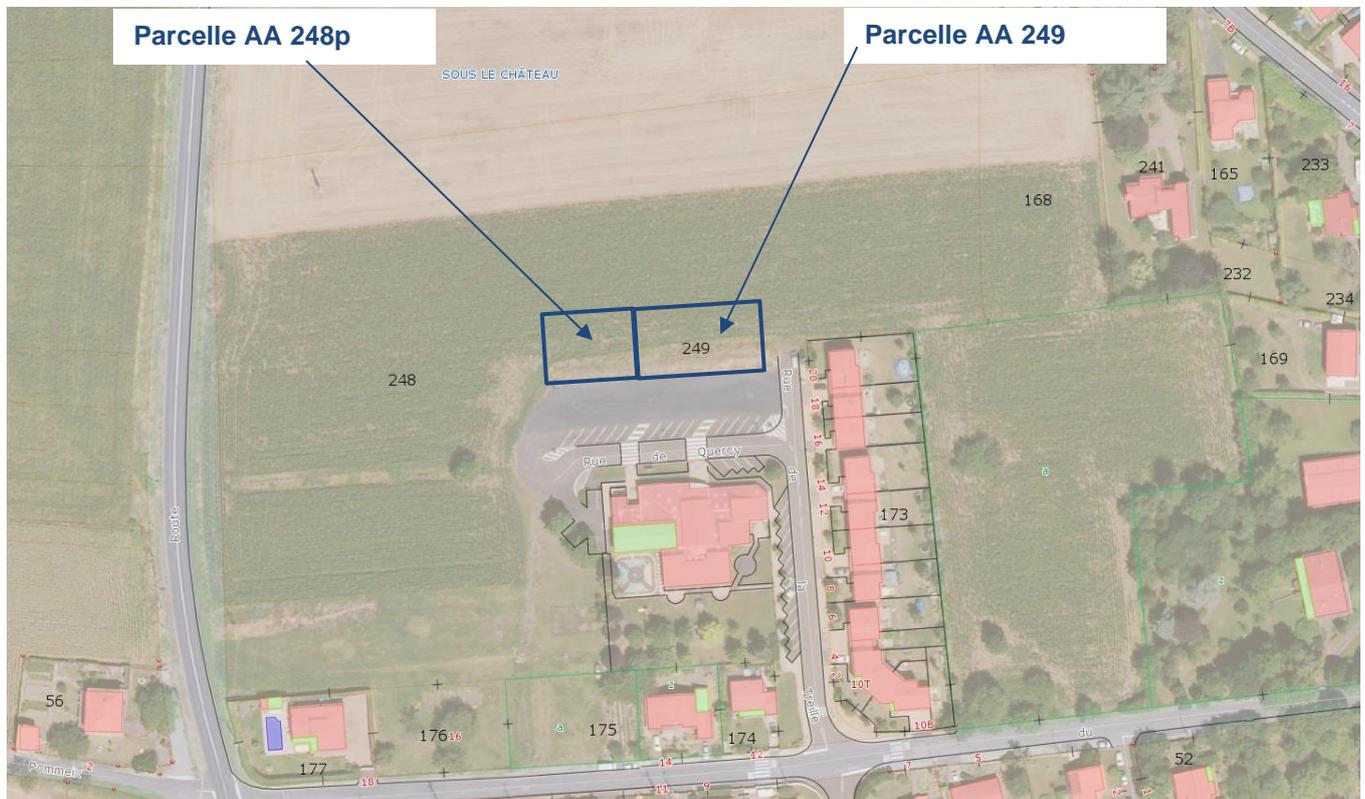
Le site concerné par la modification est constitué de deux parcelles cadastrées AA n° 248 et n°249 (figurées en rouge sur les plans ci-dessous), situées dans le secteur dit « Sous le Château », au nord-ouest de la commune, entre le bourg et la RD n°1. Un certain nombre d'équipements, en particulier l'école maternelle et des logements locatifs sociaux, se situent dans ce secteur ou à proximité immédiate, ainsi qu'un nouveau quartier d'habitat pavillonnaire à l'est.



La commune de Mirefleurs est propriétaire des deux parcelles AA 248 et AA 249, sur lesquelles elle souhaite permettre l'implantation d'un pôle santé comprenant :

- Un cabinet de médecins et d'infirmières ;
- Un cabinet de kinésithérapeutes.

Le cabinet de médecin et d'infirmières s'implantera sur la parcelle AA 249, d'une superficie de 719 m². Il est prévu que le cabinet de kinésithérapeutes s'implante pour sa part sur une assiette de 500 m², à détacher de la parcelle AA 248, dans le prolongement de la parcelle AA 249.



Le choix de ce site pour l'implantation du pôle santé tient essentiellement à des raisons d'accessibilité. La nature des activités et l'état de santé d'une partie des futurs usagers nécessite en effet un accès aisé par véhicule motorisé, ainsi que des possibilités de stationnement facilitées à proximité immédiate des locaux d'activité.

Concernant le cabinet de kinésithérapeutes en particulier, l'objectif est de permettre la délocalisation du cabinet existant en centre-bourg, actuellement situé rue de la Grande Côte, une rue (comme son nom l'indique) à forte topographie, où les possibilités de stationnement sont inexistantes. Les locaux actuels sont par ailleurs vétustes et peu adaptés à l'exercice d'une activité impliquant l'accueil du public. La délocalisation à relativement court terme s'avère donc indispensable au maintien de l'activité des kinésithérapeutes sur la commune.

Le choix du site d'implantation du pôle santé répond également à un souci de cohérence au regard du développement de la commune, en regroupant les équipements publics et équipements d'intérêt général sur le secteur « sous le Château », en bas de la commune. Cette configuration permettra notamment de limiter les flux automobiles en cœur de bourg.

Enfin, le fait que la collectivité maîtrise, de longue date, le foncier nécessaire à l'opération permettra d'en assurer la viabilité économique.

2 – NATURE ET DÉTAILS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

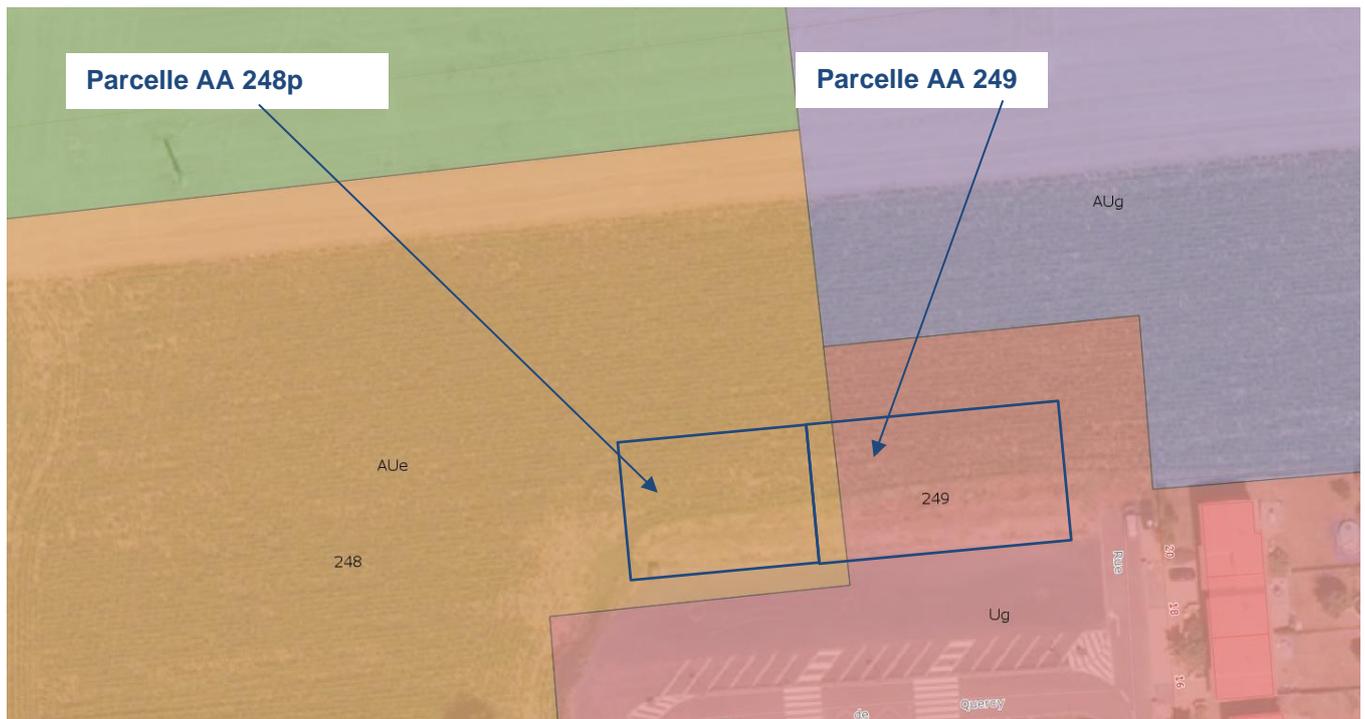
Le projet de modification n°2 du PLU porte sur deux points :

- Le zonage du PLU
- Le règlement de la zone Ue

POINT N°1 : MODIFICATION DU ZONAGE

L'assiette d'emprise du projet de pôle santé est concernée par deux zones au PLU :

- La zone Ug, zone multifonctionnelle à vocation principale d'habitat, qui couvre la majeure partie de la parcelle AA 249 ;
- La zone AUe, zone d'urbanisation future destinée à l'implantation d'équipements et de constructions publics ou privés d'intérêt général, qui concerne la parcelle AA 248p ainsi que la frange ouest de la parcelle AA 249.



Le règlement de la zone Ug autorise l'implantation et la construction de tous « équipements d'intérêt collectif et de services publics », et en particulier les « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ». Il n'y a donc pas lieu de faire évoluer le zonage de la parcelle AA 249.

La zone AUe, en revanche, ne peut permettre l'implantation du projet dans l'immédiat. En effet, si le règlement précise bien que cette zone est « destinée à l'implantation d'équipements et de constructions publics ou privés d'intérêt général », il indique également que cette zone, « destinée à devenir une zone Ue, (...) sera soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme pour son ouverture ».

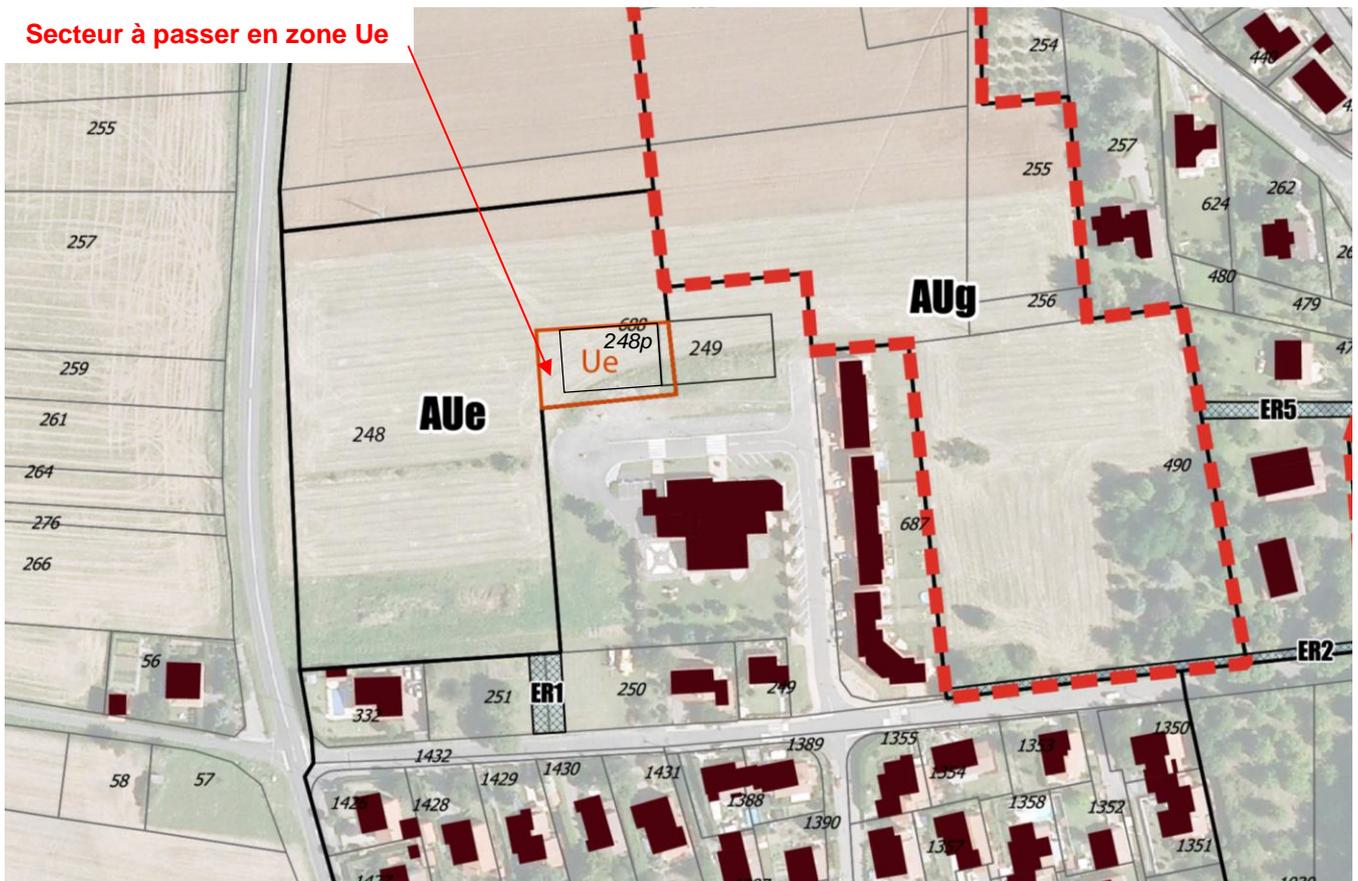
Il convient donc d'engager une modification du PLU afin de faire évoluer la zone AUe en zone Ue, et permettre ainsi son ouverture à l'urbanisation.

Le souhait de la commune et de Mond'Arverne Communauté n'est toutefois pas de permettre dès à présent l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone AUe, d'une superficie d'1,4 ha, pour laquelle l'élaboration d'un parti d'aménagement d'ensemble serait nécessaire. Ce travail pourra utilement être mené dans le cadre de l'élaboration du futur PLU intercommunal. Pour l'heure, il est envisagé de n'ouvrir à l'urbanisation que l'assiette foncière nécessaire à l'implantation du futur cabinet de kinésithérapeute.

A noter cependant que les limites de zonage ne s'alignant ni sur les limites parcellaires, ni sur les aménagements déjà réalisés sur le site (voirie, stationnements, talus...), l'évolution en zone Ue de la seule parcelle AA 248p aurait pour effet de créer des « délaissés » de zone AUe. Par souci de cohérence, l'emprise concernée par le passage de la zone AUe à la zone Ue sera donc étendu jusqu'aux zones

adjacentes. Elle intégrera ainsi la frange ouest de la parcelle AA 249, ainsi qu'une bande de foncier asphalté face à l'école. De même, sa limite ouest viendra dans le prolongement de la limite de la zone Ug située au sud, et s'alignera ainsi avec l'extrémité du parking. Au total, la superficie totale de la zone Ue sera d'environ 800 m².

Secteur à passer en zone Ue



Comme évoqué précédemment, cette ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUe est destinée à l'implantation d'un pôle santé, et notamment d'un cabinet de kinésithérapeutes. La délocalisation du cabinet actuellement situé en centre bourg est rendue nécessaire par les contraintes d'accessibilité, de stationnement et d'amélioration des locaux liées à la patientèle attendue. Cette délocalisation est une condition indispensable au maintien de cette activité sur la commune.

Cette volonté de maintenir un bon niveau de service et d'équipements sur la commune, en particulier en termes d'offre de soin, répond à l'orientation « consolider un territoire convivial et harmonieux » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Ce document recommande en effet de :

- Conforter les services et équipements afin de maintenir les populations actuelles et d'accueillir de nouvelles populations ;
- Identifier les services et équipements existants ;
- Développer les services et équipements pour répondre aux besoins.

Le pôle santé est en outre explicitement mentionné dans le PADD parmi les projets de la commune.

Il semble cohérent qu'une activité telle qu'un cabinet paramédical s'implante en zone Ue, à vocation d'équipements d'intérêt général, plutôt que dans des zones à vocation prioritaire d'habitat. Or la commune de Mirefleurs dispose à ce jour d'une seule zone Ue, au nord-est du bourg, dont la très grande majorité de la surface est occupée par l'école élémentaire. Les rares disponibilités foncières existantes dans cette zone ne répondent pas, en outre, aux critères d'accessibilité évoqués plus haut.

Pour toutes ces raisons, la modification du zonage du PLU de Mirefleurs, afin d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AUe en la classant Ue, s'avère nécessaire.

POINT N°2 : MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE Ue

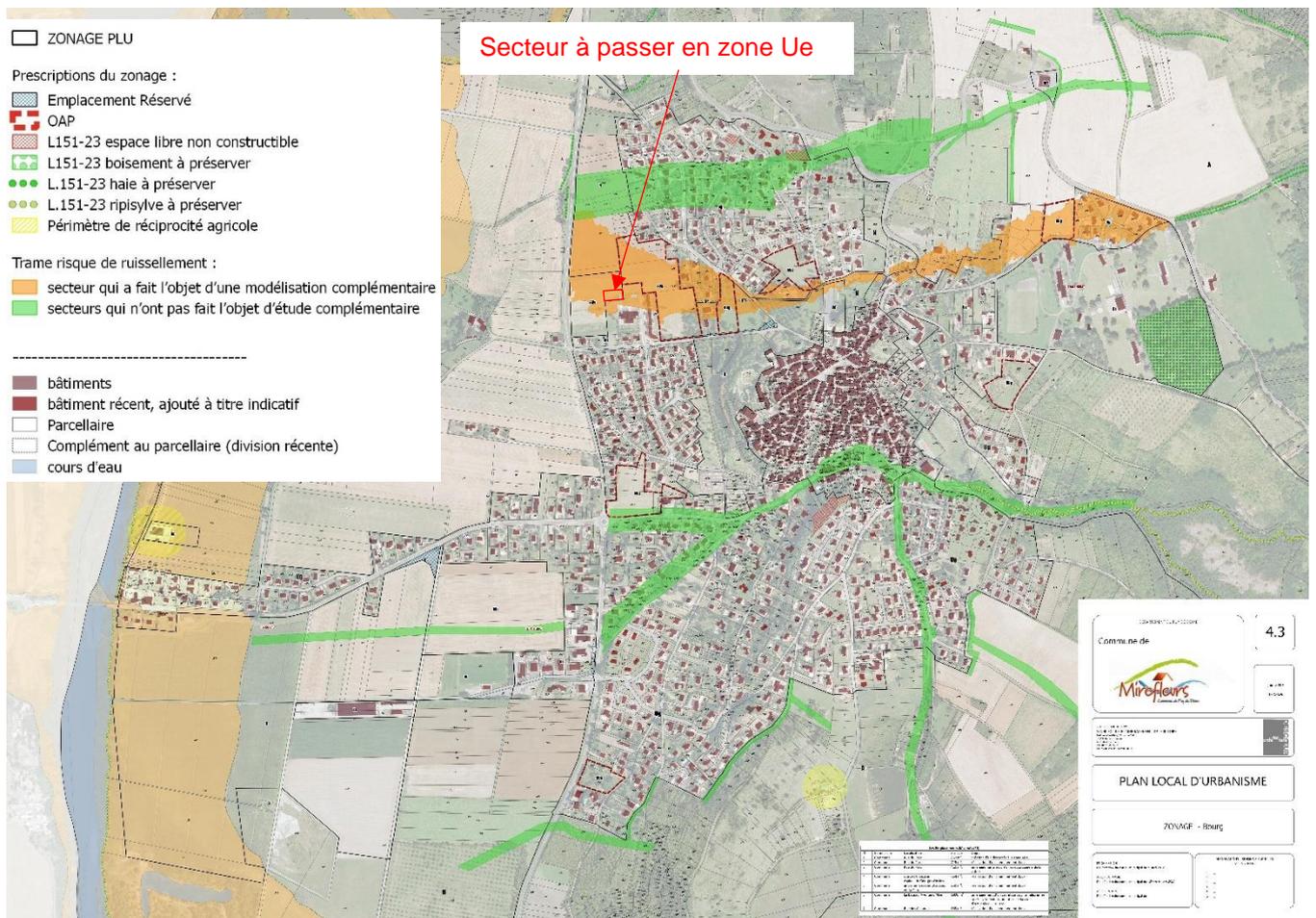
Le règlement du PLU de Mirefleurs prévoit, pour les zones Ug et AUg, des dispositions particulières et des prescriptions s’appliquant sur les secteurs concernés par le risque de ruissellement, identifié dans les documents graphiques. Ces dispositions concernent en particulier les règles relatives à :

- La hauteur des constructions ;
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Les réseaux d’alimentation en énergie et réseaux de communication.

Elles visent à garantir une bonne prise en compte de ce risque « ruissellement et coulées de boues », qualifié et quantifié suite à diverses études. Elles diffèrent légèrement selon que le secteur considéré a fait l’objet ou non d’une modélisation complémentaire.

La seule zone Ue existant actuellement au PLU de Mirefleurs n’étant pas impactée par ce risque de ruissellement, ces dispositions particulières n’ont pas été reprises dans son règlement. La zone AUe, quant à elle, ne dispose pas de règlement, n’étant pas ouverte à l’urbanisation.

Le secteur visé par la présente modification, et qui est donc destiné à être classé en zone Ue, est pour sa part directement concerné par ce risque, étant situé dans un secteur de ruissellement ayant fait l’objet d’une modélisation complémentaire, comme le montre la carte ci-dessous.



Il convient donc d’intégrer dans le règlement de la zone Ue, les dispositions particulières et les préconisations liées au risque ruissellement qui concernent les secteurs ayant fait l’objet d’une modélisation complémentaire, et qui figurent déjà dans le règlement des zones Ug et AUg.

IMPACTS DE LA MODIFICATION N°2 SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

1 – IMPACTS SUR LA BIODIVERSITÉ

Le site concerné par le projet de modification est à l'heure actuelle exploité pour des cultures de céréales. La biodiversité y est donc par définition très faible.

Il n'est concerné par aucune mesure de protection réglementaire, les zones protégées les plus proches se situant à plusieurs centaines de mètres (zone Natura 2000 « Val d'Allier-Alagnon » à 700m ; ZNIEFF I « Allier Pont de Mirefleurs – Dallet » à 600m et ZNIEFF II « lit majeur de l'Allier moyen » à 325m).

La zone AUe visée par le projet de modification n'est par ailleurs impactée par aucun des éléments de la trame verte et bleue identifiés au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Enfin, le terrain concerné se situe en continuité directe des espaces urbanisés existants, et son urbanisation ne remet en cause l'existence d'aucun corridor écologique. Les espaces au nord restent à l'heure actuelle inconstructibles.



2 – IMPACTS SUR LES SURFACES AGRICOLES

Une des orientations du PLU de Mirefleurs, énoncées dans le PADD, vise à maintenir la vocation agricole. Cependant la zone AUe a été identifiée de longue date comme un secteur destiné à être urbanisé pour l'accueil d'équipements et de constructions d'intérêt général (le site était déjà classé en zone AUe dans l'ancien PLU, approuvé en 2008). Le maintien de l'activité agricole est donc préservé sur l'ensemble des zones classées A (zones agricoles au PLU).

Au total, près de 460 ha sont concernés par ce classement sur la commune. De par sa très faible superficie (800m²), l'impact sur l'activité agricole de l'ouverture à l'urbanisation envisagée dans la présente modification sera marginal. Cet impact sera d'autant moins important qu'une part importante de

la surface concernée est occupée par un talus en remblais, qui sera arasée pour permettre la réalisation du projet.

3 – IMPACTS SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE BÂTI

Le site est situé en bas de pente, en continuité directe de secteurs déjà urbanisés. De par ces caractéristiques et sa faible dimension, l'impact paysager de son ouverture à l'urbanisation sera fortement limité.



L'emprise foncière concernée par la modification du zonage est comprise dans un périmètre de protection de Monument Historique. Elle se situe en effet dans le rayon des 500m autour de la Maison Domat. Il n'y a toutefois aucune covisibilité entre ce monument inscrit et le site en question. Les constructions édifiées dans la future zone Ue devront naturellement respecter les éventuelles préconisations formulées par l'Architecte des Bâtiments de France pour une bonne intégration.

4 – IMPACTS VIS-A-VIS DE L'EXPOSITION AUX RISQUES

La commune de Mirefleurs a fait l'objet de plusieurs études concernant les risques liés au ruissellement des eaux pluviales et aux coulées de boue. Ces modélisations ont permis d'établir une cartographie des secteurs impactés par ces risques, reprise dans le zonage du PLU. Le règlement du PLU prévoit, pour ces secteurs, des dispositions et prescriptions particulières garantissant une bonne prise en compte du risque ruissellement.

Le site concerné par le projet de modification est directement impacté par ce risque. Celui-ci sera pris en compte par l'intégration dans le règlement de la zone Ue des dispositions spécifiques évoquées ci-dessus.

La future zone Ue n'est pas impactée par d'autres risques ou nuisances. Elle n'est en particulier pas concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Allier.

5 – IMPACT SUR LA QUALITÉ DE L’AIR ET LE CLIMAT

Bien que le projet de modification vise à délocaliser une activité de services actuellement située en centre-bourg, l’impact sur le trafic automobile devrait être limité, voire positif. En effet, comme exposé précédemment, cette délocalisation s’avère être une condition indispensable au maintien de l’activité sur la commune. En permettant le maintien de cette activité, l’ouverture à l’urbanisation envisagée évitera que les habitants de Mirefleurs soient contraints de se rendre sur l’agglomération clermontoise, ou sur une autre commune, pour bénéficier de ces services.

A noter également que, pour les personnes valides, le site reste facilement accessible à pied, étant situé à 500m à vol d’oiseau de la mairie (600 mètres en cheminant par les rues). Il se situe en outre à proximité immédiate de plusieurs quartiers d’habitation, situés au sud, à l’est et au nord-est.

6 – IMPACT GÉNÉRAL SUR L’ENVIRONNEMENT

Dans sa décision du 25 août 2021 (annexée au présent dossier), la Mission Régionale d’Autorité Environnementale Auvergne Rhône-Alpes considère qu’au vu de l’ensemble des informations fournies et des connaissances disponibles, **le projet de modification n°2 du PLU de Mirefleurs n’est pas susceptible d’avoir des incidences notables sur l’environnement et sur la santé humaine.**

Le projet de modification n°2 du PLU de Mirefleurs n’est donc pas soumis à évaluation environnementale.

NOUVELLE RÉDACTION PROPOSÉE

PIÈCE DU PLU MODIFIÉE	ACTUELLE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION PROPOSÉE
<p>PLAN DE ZONAGE</p>		

<p>RÈGLEMENT – ZONE UE – ARTICLE 4</p>	<p align="center"><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 6 m sur une verticale donnée, 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>	<p align="center"><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 6 m sur une verticale donnée, 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> <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>RÈGLEMENT – ZONE UE – ARTICLE 5</p>	<p align="center"><u>ARTICLE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel (en respectant les consignes de hauteurs). - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. - Dans le cas de toitures, elles seront : <ul style="list-style-type: none"> * soit à faible pente (inférieure à 50%) * soit en terrasse. - Dans le cas de couvertures, elles seront de teinte dominante rouge. - Des règles alternatives sont proposées pour les cas suivants : Les serres, vérandas pourront recevoir un matériau de couverture translucide ou un matériau opaque de teinte rouge. - L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (à l'exception des équipements relatifs aux énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées...), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions). 	<p align="center"><u>ARTICLE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel (en respectant les consignes de hauteurs). - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. - Dans le cas de toitures, elles seront : <ul style="list-style-type: none"> * soit à faible pente (inférieure à 50%) * soit en terrasse. - Dans le cas de couvertures, elles seront de teinte dominante rouge. - Des règles alternatives sont proposées pour les cas suivants : Les serres, vérandas pourront recevoir un matériau de couverture translucide ou un matériau opaque de teinte rouge. - L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (à l'exception des équipements relatifs aux énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées...), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions).

<p>RÈGLEMENT – ZONE UE – ARTICLE 5</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures, aussi bien en limite avec le domaine public qu'en limites séparatives, ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront plantées et pourront être doublées d'un treillis soudé à trame rectangulaire verticale d'une hauteur maximum de 1.80 m. - Les murs pleins maçonnés, d'une hauteur maximale d'1.80 m par rapport au terrain naturel, sont autorisés. - Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 1.80 m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas. Les murs de soutènement en remblais ne peuvent être surmontés d'un mur plein ; seules des structures légères (à claire voie) pourront être acceptées. <p>A l'intérieur de la parcelle, les talus en pente douce doivent être privilégiés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures, aussi bien en limite avec le domaine public qu'en limites séparatives, ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront plantées et pourront être doublées d'un treillis soudé à trame rectangulaire verticale d'une hauteur maximum de 1.80 m. - Les murs pleins maçonnés, d'une hauteur maximale d'1.80 m par rapport au terrain naturel, sont autorisés. - Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 1.80 m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas. Les murs de soutènement en remblais ne peuvent être surmontés d'un mur plein ; seules des structures légères (à claire voie) pourront être acceptées. <p>A l'intérieur de la parcelle, les talus en pente douce doivent être privilégiés.</p> <p><u>Règles particulières pour les secteurs soumis au risque de ruissellement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le plancher des constructions devra être implanté 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux, cote issue de l'étude complémentaire ayant fait l'objet d'une modélisation. - Les sous-sols sont interdits. - Aucun accès à la construction (porte, porte de garage ...) ne pourra être réalisé face à la pente. - Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. - La création de nouveaux remblais est interdite, sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments ou infrastructures autorisés. - Les matériaux utilisés devront être insensibles à l'eau (terrain et fondations). - Le stockage des produits polluants et/ou toxiques devra être surélevé de 50 cm. - Les abris voitures sont autorisés sous condition d'une ouverture traversante.
---	--	--

<p>RÈGLEMENT - ZONE UE - ARTICLE 13</p>	<p><u>ARTICLE 13 - RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION</u></p> <p>Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.</p>	<p><u>ARTICLE 13 - RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION</u></p> <p>Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.</p> <p><u>Règles particulières pour le secteur soumis au risque de ruissellement et ayant fait l'objet d'une modélisation :</u></p> <p><u>Les réseaux (énergie, télécommunications...) devront être mis hors d'eau ou rendus insensibles à l'eau.</u></p>
--	--	--