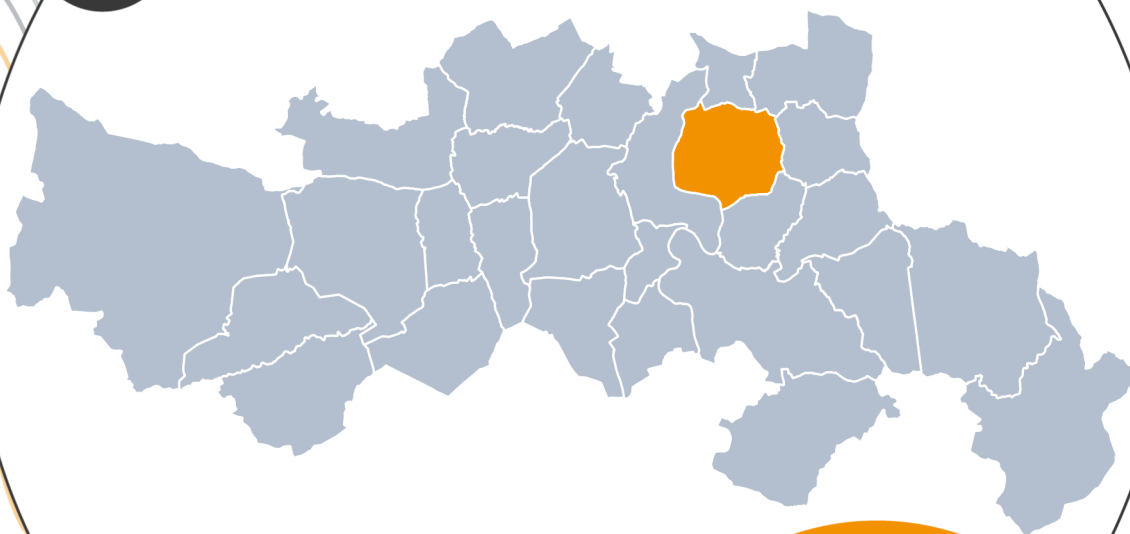


CAHIER COMMUNAL MIREFLEURS



Version approuvée du 29/01/2026

**4-3
APP**

SOMMAIRE

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	5
STECAL.....	13
PETIT PATRIMOINE LOCAL	19
ZONES URBAINES SENSIBLES.....	27
RISQUES ET CONTRAINTES	31

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

CARTOGRAPHIE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	NOM	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)
1	ER - Aménagement de carrefour	Aménagements / Equipements	Commune	155
2	ER - Création d'une voirie	Aménagements / Equipements	Commune	256
3	ER - Création de parking	Aménagements / Equipements	Commune	63
4	ER - Démolition pour espace public	Aménagements / Equipements	Commune	299
5	ER - Future voie douce	Aménagements / Equipements	Commune	3079
6	ER - Mirefleurs - Extension autour du cimetière	Aménagements / Equipements	Commune	841
7	ER - Voie douce	Aménagements / Equipements	Commune	721
8	ER - Voie douce	Aménagements / Equipements	Commune	677
9	ER - Voie douce et création de parking	Aménagements / Equipements	Commune	1986

LISTE DES PARCELLES CONCERNÉES

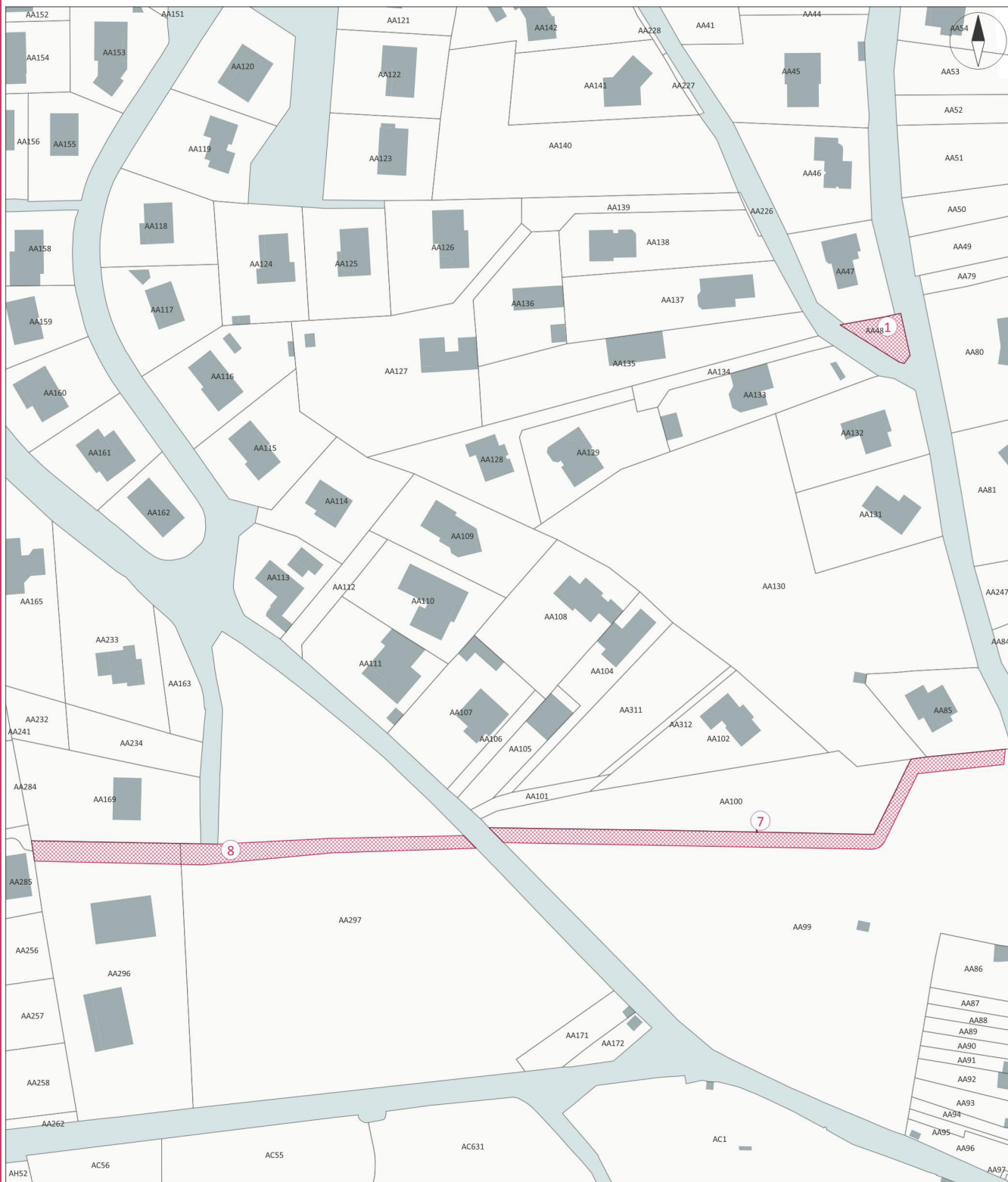
N°	Section	Liste des parcelles
1	AA	48
2	AH	84, 85, 86, 105
3	AD	23
4	AC	434
5	AK	58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 70
6	AH	84, 88
7	AA	99
8	AA	296, 297
9	AK	58, 62

EMPLACEMENT(S) RÉSERVÉ(S) : 1, 7, 8



 Aménagements / Equipements

Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté, OSM
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025



EMPLACEMENTS RÉSERVÉS




EMPLACEMENT(S) RÉSERVÉ(S) : 2, 6



 Aménagements / Equipements

Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté, OSM
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025



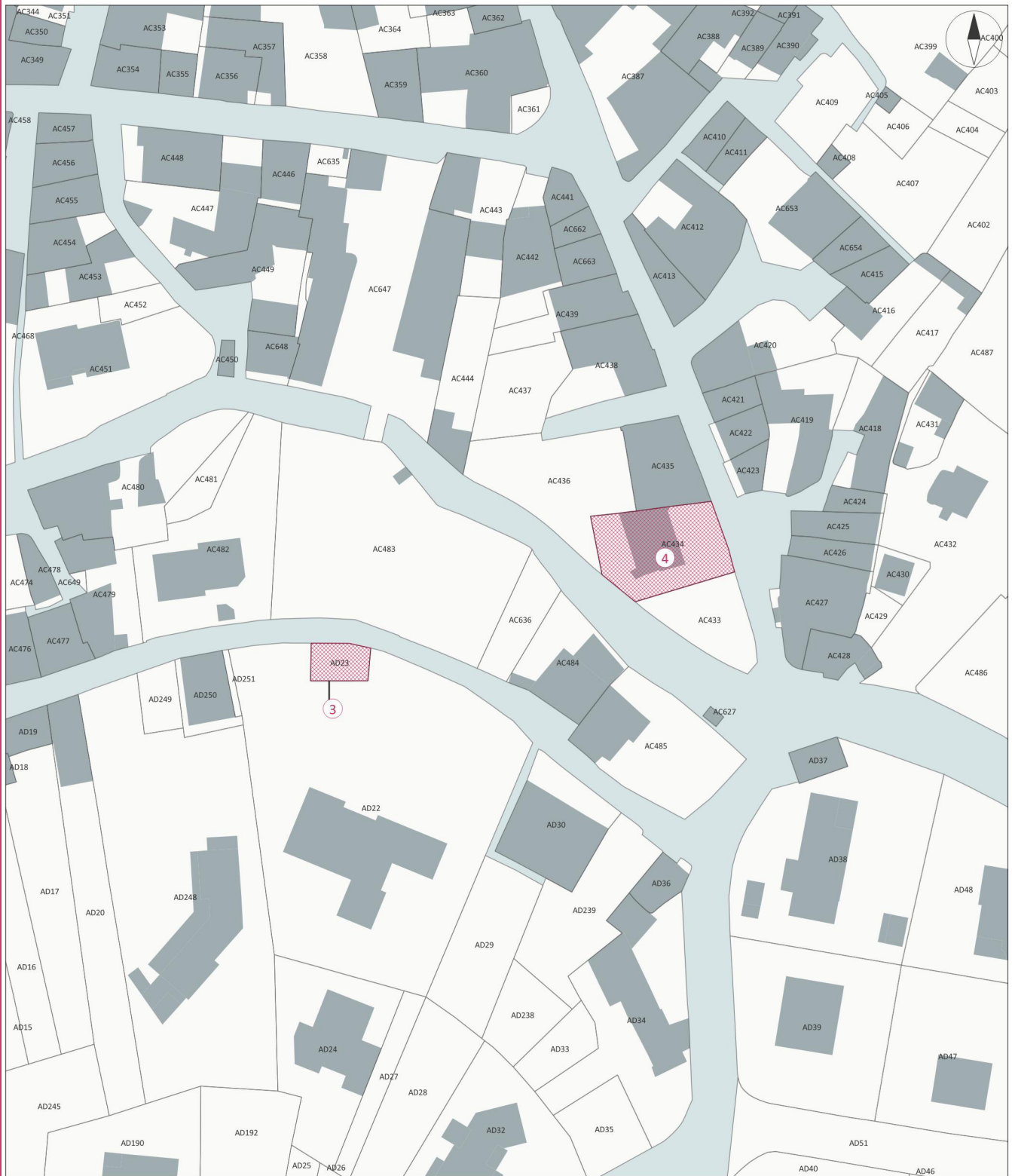
0 20 m


EMPLACEMENT(S) RÉSERVÉ(S) : 3, 4



 Aménagements / Equipements

Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté, OSM
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025



EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



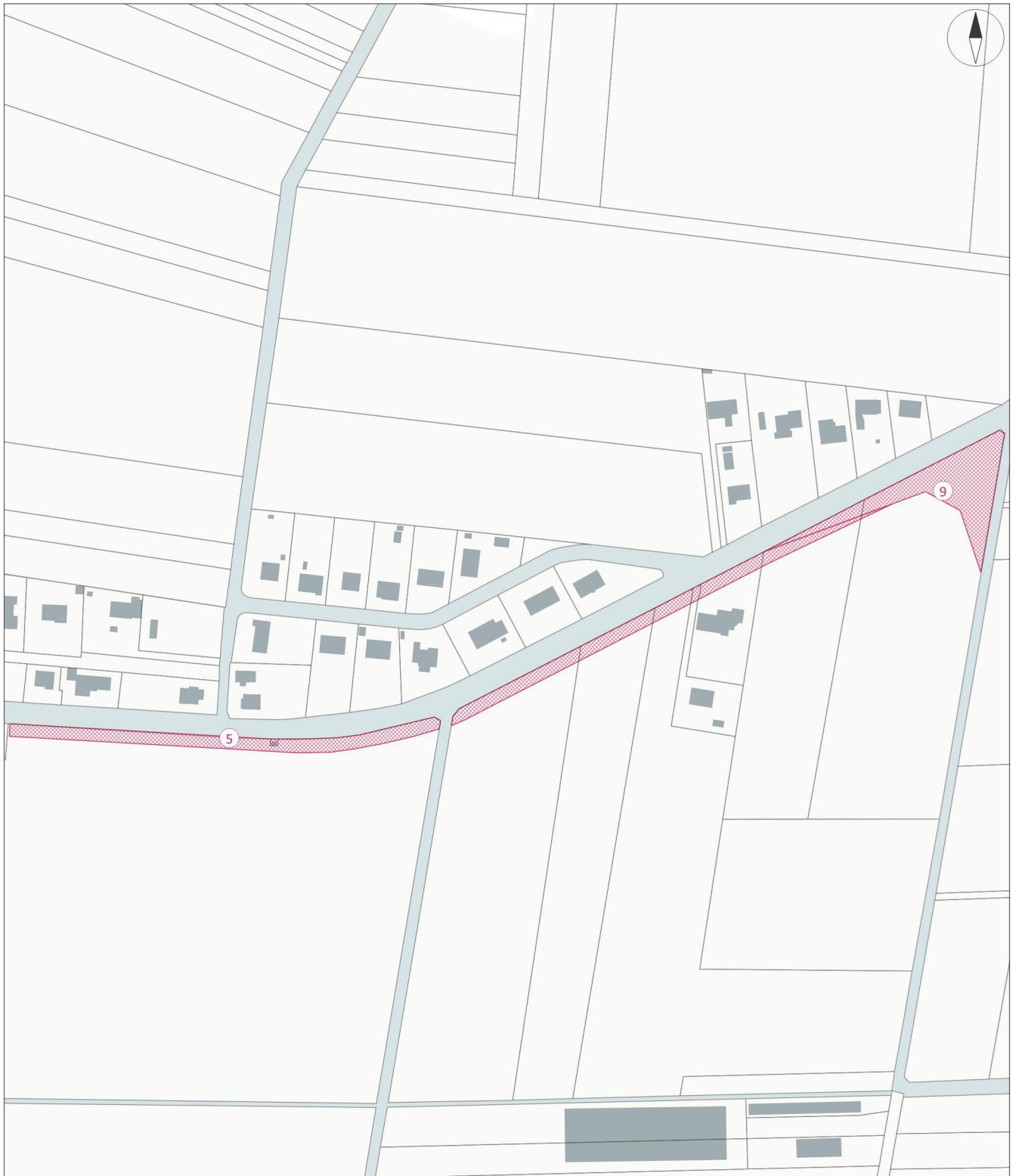
Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-12-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

EMPLACEMENT(S) RÉSERVÉ(S) : 5, 9



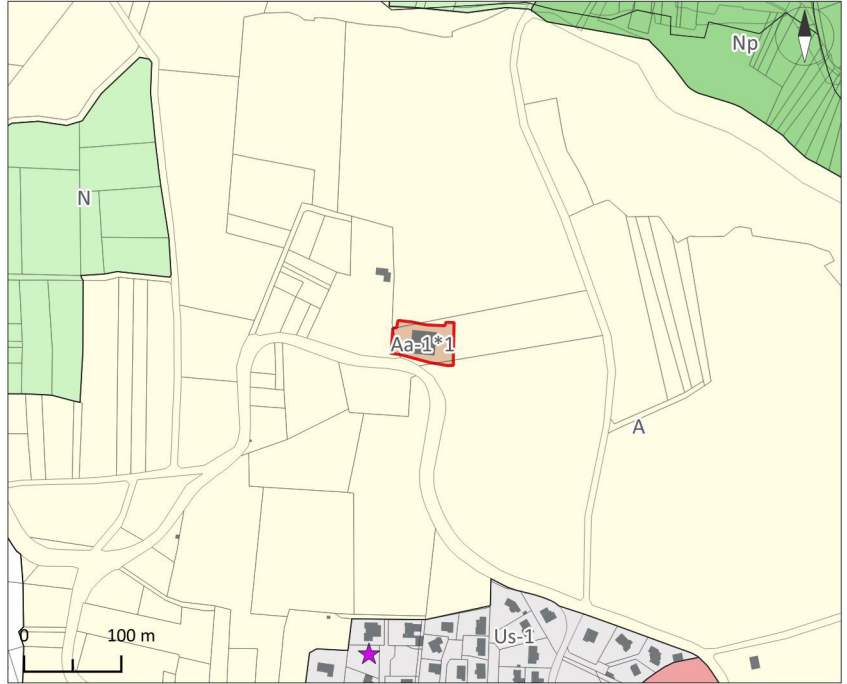
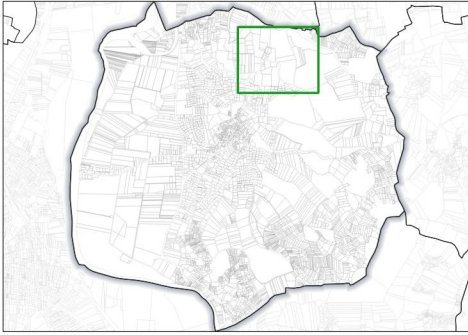
 Aménagements / Equipements



Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté, OSM
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025



STECAL

PÉRÉNISATION D'ACTIVITÉS EXISTANTES EN ZONE A



-  Périmètre STECAL
-  Bâtiment récent



ACTIVITES ISOLEES : Durbise

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont identifiés et délimité au sein des zones A et N pour lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde d'espaces naturels.

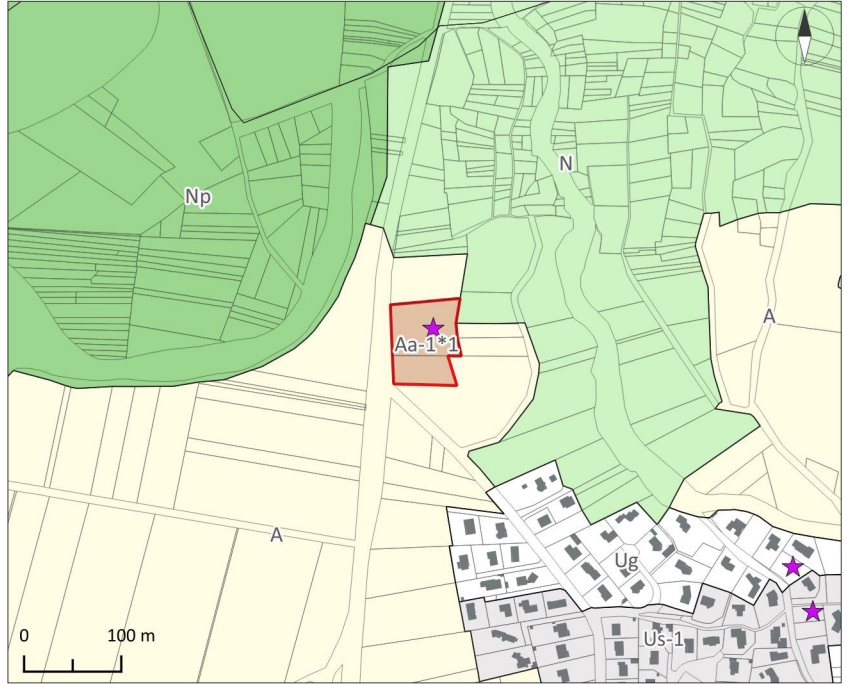
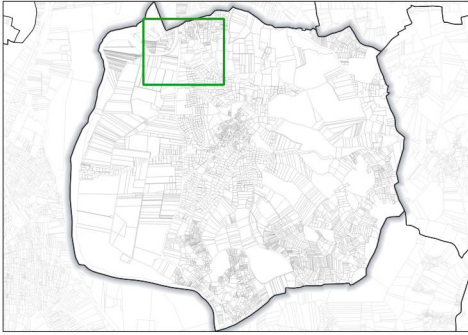
Les règles qui s'y appliquent sont celles de la zone A ou de la zone N suivant l'emplacement du STECAL et l'indice * s'y référant, sauf éléments précisés dans le tableau ci-après.

L'emprise au sol supplémentaire possible est définie par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

La hauteur maximum autorisée est définie à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou de l'acrotère de la construction.

Zone et indice	Localisation	Objet/ description	Emprise au sol des constructions	Hauteur max
Aa-1*1	Durbise (Mirefleurs)	Activités artisanales, extensions autorisées	20% maximum de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi	Hauteur la plus haute des existants

PÉRÉNISATION D'ACTIVITÉS EXISTANTES EN ZONE A



- Périmètre STECAL
- Bâtiment récent



STECAL

ACTIVITES ISOLEES : La Pinelle

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont identifiés et délimités au sein des zones A et N pour lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde d'espaces naturels.

Les règles qui s'y appliquent sont celles de la zone A ou de la zone N suivant l'emplacement du STECAL et l'indice * s'y référant, sauf éléments précisés dans le tableau ci-après.

L'emprise au sol supplémentaire possible est définie par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

La hauteur maximum autorisée est définie à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou de l'acrotère de la construction.

Zone et indice	Localisation	Objet/ description	Emprise au sol des constructions	Hauteur max
Aa-1*1	La Pinelle (Mirefleurs)	Activités artisanales, extensions autorisées	20% maximum de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi	Hauteur la plus haute des existants

PETIT PATRIMOINE LOCAL

ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU PATRIMOINE

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments du patrimoine bâti remarquable et du patrimoine local à préserver sont repérés sur les documents graphiques au sein de 7 catégories :

- Patrimoine agricole
- Patrimoine artisanal et industriel
- Patrimoine civil
- Patrimoine géologique
- Patrimoine hydraulique
- Patrimoine mixte
- Patrimoine religieux

Les dispositions générales relatives au patrimoine bâti remarquable figurent au sein du règlement du PLUi (Dispositions particulières / C).

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les arbres remarquables à préserver sont repérés sur les documents graphiques.

Les dispositions générales relatives à ce patrimoine végétal figurent au sein du règlement du PLUi (Dispositions particulières / C).

L'ensemble de ces patrimoines est inscrit dans la liste qui suit.

CARTOGRAPHIE DU PETIT PATRIMOINE LOCAL



▼ Patrimoine hydraulique

Source : Etalab, IGN, Mond'Arverne Communauté
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025

LISTE DU PETIT PATRIMOINE LOCAL

N°	Nom	Famille	Type	Parcelle cadastrale
1	Petit pont	Patrimoine hydraulique	Petit édifice	AC-647

PETIT PATRIMOINE LOCAL : 1



▼ Patrimoine hydraulique





Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté
Image satellite : Orthophotographie départementale (2022 - CRAIG)
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Avril 2025

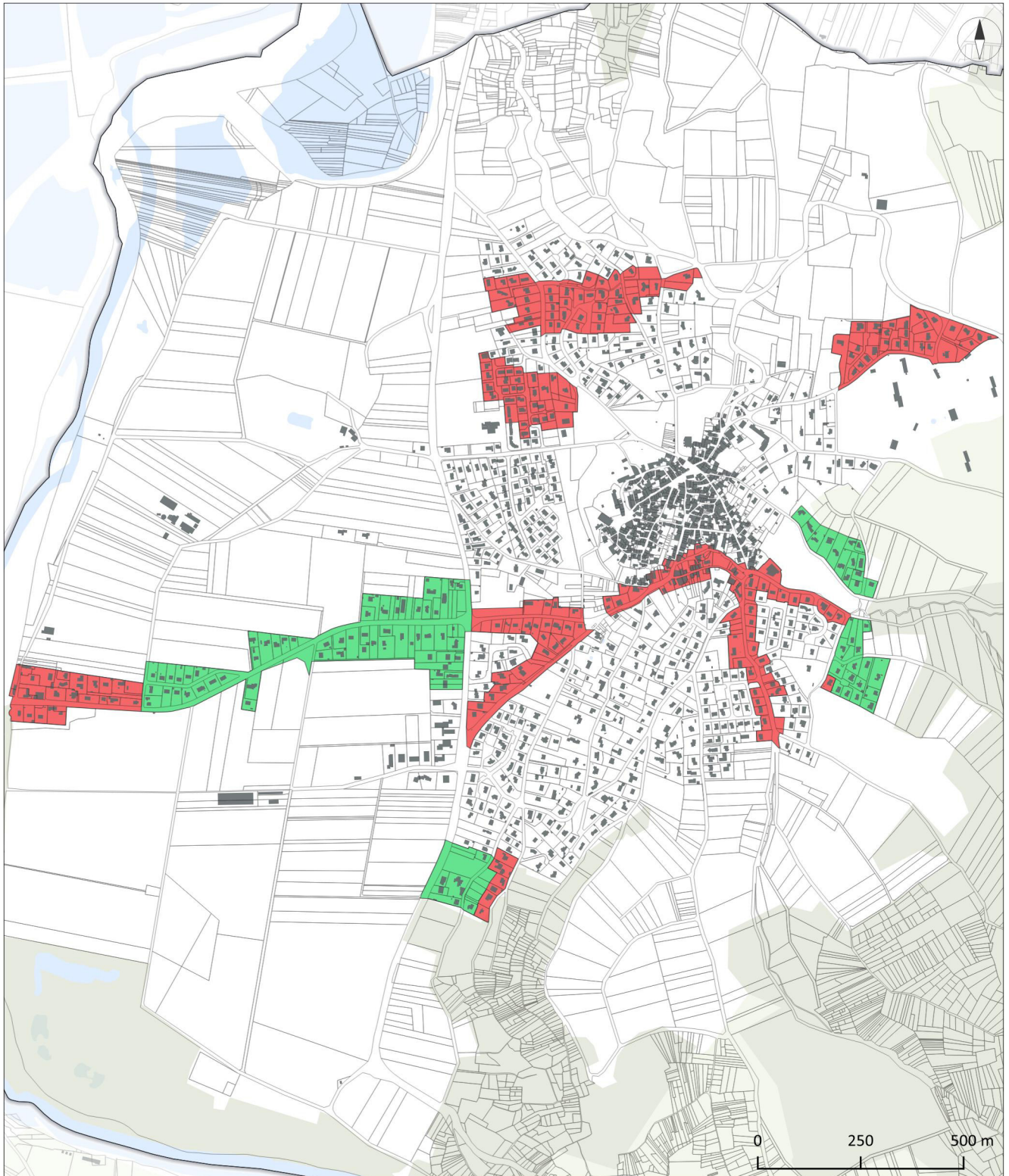
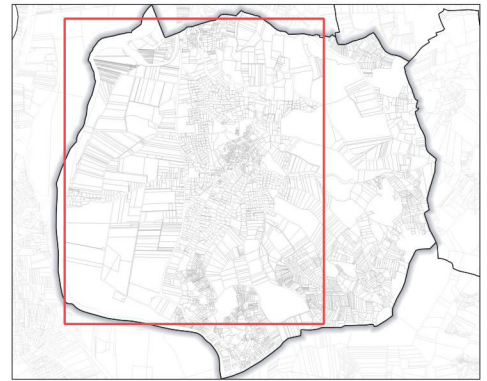


ZONES URBAINES SENSIBLES

CARTOGRAPHIE DES ZONES US

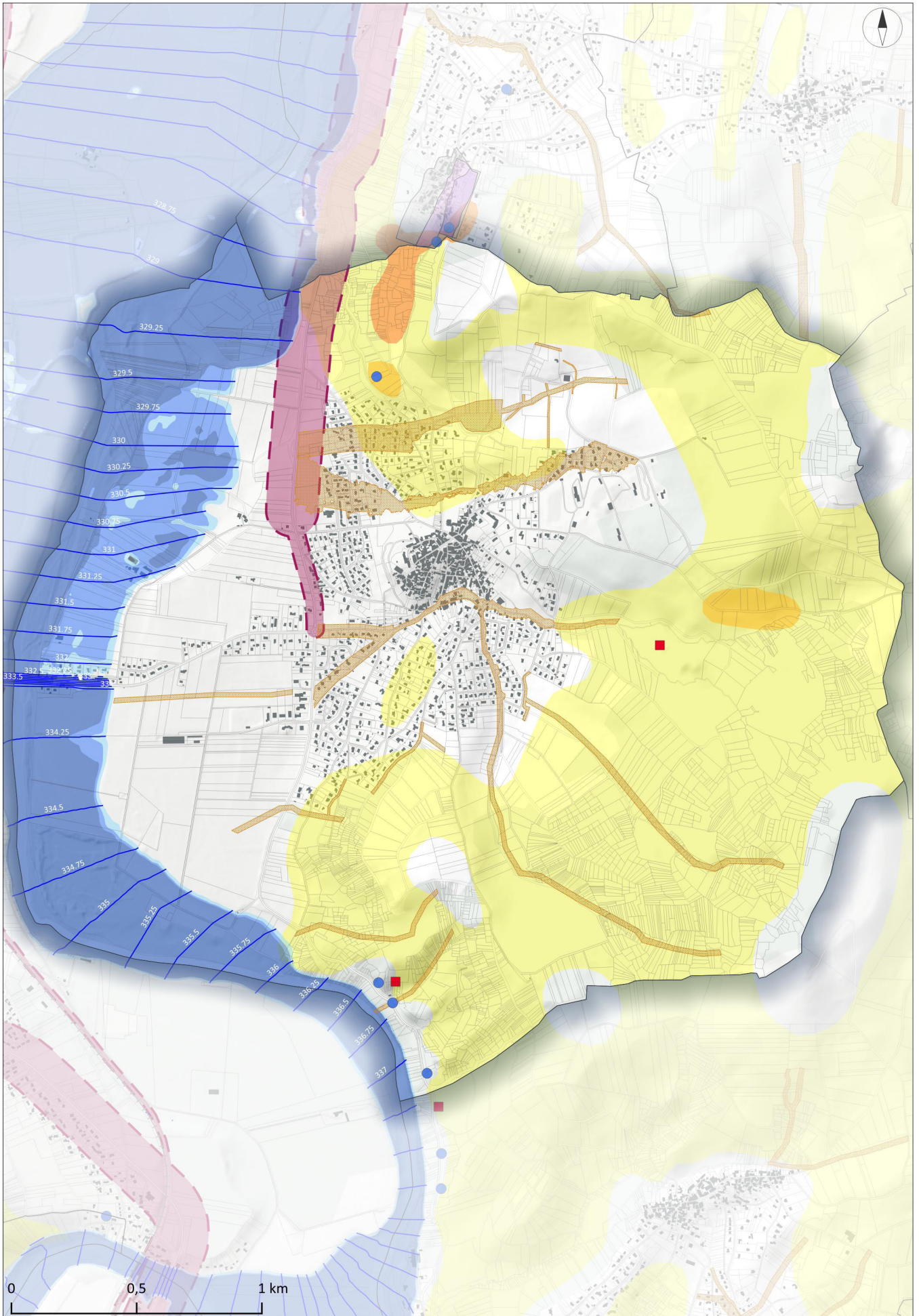
Type de zone Us

-  Us-1 : Zone urbaine sensible soumise à un risque
-  Us-2 : Zone urbaine sensible à l'étalement urbain




RISQUES ET CONTRAINTES

CARTOGRAPHIE DES RISQUES ET CONTRAINTES




Pourra être consulté le Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM) du département 63, mise à jour en 2023, pour les risques de sismicité, de feu de végétation, de rupture de barrage, de tempête, de radon et de transport de matières dangereuses.

Risques naturels

-  Cavités souterraines

Mouvements de terrains

-  Mouvements de terrains répertoriés

 Risque faible ou mal connu

 Risque moyenne à élevée

Niveau de l'aléa inondation


 Fort

 Moyen

 Faible

 Isocotes des plus hautes eaux

Risques de crues torrentielles

 Modélisation des coulées de boues

Contraintes

 Secteur bruyant