

Département de la Saône-et-Loire

Commune de CIEL

**DECLARATION DE PROJET AVEC
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

ENQUETE PUBLIQUE



5-EXTRAIT DU REGLEMENT

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération
en date de ce jour,

Le

Le Maire

Les modifications apportées sont indiquées en rouge.

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE 1AU

Cette zone est destinée à recevoir un développement organisé de l'urbanisation, en une ou plusieurs tranches, avec une mixité des fonctions urbaines.

Elle comporte ~~deux~~quatre secteurs :

- 1AUa qui correspond au secteur ~~de la Bretonnière destiné à la construction de logements pour personnes âgées et au secteur~~ sud du Nièvre destiné à la construction ~~de l'EPHAD d'un l'EHPAD (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes),~~
- 1AUb qui correspond au secteur nord du Nièvre,
- 1AUc qui correspond au secteur de la Bretonnière destiné à la construction d'un deuxième EPHAD (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.
- 1AUd qui correspond au secteur de la Bretonnière destiné à la construction de commerces et de logements.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme sur une parcelle située en tout ou partie dans le périmètre de protection autour de l'église, sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- l'entrepôt.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies.

La zone doit être aménagée soit en une seule fois, soit en plusieurs tranches. S'il ne s'agit pas d'une opération d'aménagement d'ensemble aménagée en une seule fois, l'aménagement partiel devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

En application de l'article L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme : ~~le secteur 1AUb devra comprendre un minimum de 8 logements locatifs.~~

- le secteur 1AUb devra comprendre un minimum de 8 logements locatifs.

- Le secteur 1AUd nord devra comprendre un minimum de 2 logements locatifs sociaux.

- Le secteur 1AUd sud devra comprendre un minimum de 12 logements dont un minimum de 6 logements locatifs sociaux.

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires ou personnel de l'installation.

Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas comporter de sous-sols.

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1.Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2.Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1.Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2.Assainissement

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe. Le pétitionnaire doit prendre des dispositions techniques pour limiter le débit d'apport aux possibilités du collecteur d'eau pluviales fixées par la collectivité.

Dans les secteurs 1AUc et 1AUd, le pétitionnaire doit prendre des dispositions techniques pour respecter le débit d'apport qui sera fixé par la collectivité selon les contraintes du terrain.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement qui peuvent après prétraitement si nécessaire :

- soit être évacuées directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit être absorbées partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration).

4. Réseaux secs

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrains, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...), seront enfouis, sauf impossibilité technique avérées.

5. Collecte des ordures ménagères

Les constructions à destination d'activités ou de commerces, suivant l'importance ou le type d'activité, ainsi que les bâtiments collectifs à usage d'habitation devront comporter un local réservé au stockage des poubelles ou une aire spécifique qui devra faire l'objet d'un traitement spécifique afin de masquer les containers.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent ou en recul de 3 mètres au minimum.

Dans le secteur 1AUc, une implantation différente des bâtiments pourra être autorisée.

Dans les ensembles de constructions à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la construction ou l'installation :

- d'équipements d'infrastructures
- d'ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne s'implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics pourront être implantées en limite ou en recul.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1+ combles dans le cas d'une construction comportant une toiture traditionnelle, et R+2 dans le cas d'une construction comportant une toiture terrasse.

Dans le secteur 1AUa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2+combles dans le cas d'une construction comportant une toiture traditionnelle, et R+2 dans le cas d'une construction comportant une toiture terrasse.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc...)

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble ; les bâtiments et les espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts, ...) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins..., devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre visible depuis l'espace public devra être masqué.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 d'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. »

2. La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes avec des gabarits adaptés à l'échelle générale des constructions environnantes.

3. Les façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Le blanc est interdit.

Les groupes de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

4. Clôtures sur rue

Les clôtures en façade de l'espace public devront être constituées :

- soit d'une haie vive champêtre composées d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.
- soit d'une grille ou d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie de forme simple, comportant ou non un mur bahut,
- soit d'un mur plein en pierres ou en maçonnerie enduite rehaussé ou non de grille ou grillage, l'enduit étant traité de la même façon que les murs de façades du bâtiment principal,

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m, à l'exception du secteur 1AUc, dans lequel la hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 2,00m.

La hauteur des portails doit être cohérente avec celle de la clôture.

Sont interdites, les clôtures constituées de claustras en bois, de plaques de béton préfabriquées ou de tout autre matériau d'aspect similaire.

Les boîtiers électriques et de gaz ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques, à l'exception du secteur 1AUc, dans lequel les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (logements, activités, commerces, hôtels...).

ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les opérations devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Règle s'appliquant à la parcelle et non à l'opération dans son ensemble : au minimum 30% de la superficie de l'unité foncière (assiette d'une construction à usage d'habitation, individuelle ou collective) doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent être plantées d'arbres de hautes tiges de façon à ombrager au mieux les places de stationnement.

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales, à l'exception du secteur 1AUd.

Dans le secteur 1AUd, des écrans végétaux pourront être prescrits pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Le C.O.S. est de 0.5.~~

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-36.