



Commune de LA CHAPELLE-SAINT-MESMIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 20 DÉCEMBRE 2012

3.4 - RÈGLEMENT

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du :	28 septembre 2009
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du :	13 juin 2012
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du :	20 décembre 2012

Rappel : Le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°7.4 du dossier de PLU).

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
<u>CHAPITRE 1</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ua	14
<u>CHAPITRE 2</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ub	20
<u>CHAPITRE 3</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ue	26
<u>CHAPITRE 4</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uh	31
<u>CHAPITRE 5</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uha	35
<u>CHAPITRE 6</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uj	39

Rappel : Le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°7.4 du dossier de PLU).

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 43**CHAPITRE 1****RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE AUa..... 44****CHAPITRE 2****RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE AUb 50****CHAPITRE 3****RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE AUe..... 56****TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 61****CHAPITRE 1****RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A..... 62****TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 67****CHAPITRE 1****RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N..... 68****CHAPITRE 2****RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Nb..... 72****CHAPITRE 3****RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Nj..... 76**

Rappel : Le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°7.4 du dossier de PLU).

Rappel : Le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°7.4 du dossier de PLU).

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Rappel : Le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°7.4 du dossier de PLU).

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LA CHAPELLE-SAINT-MESMIN.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol visées aux articles R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme à l'exception des règles d'ordre public suivantes qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à 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.

S'ajoutent également aux prescriptions édictées par le présent PLU :

- Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire qui sont reportées en annexes du PLU conformément aux dispositions des articles R.126-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les servitudes dont la liste est annexée aux articles R.123-13 et 14 du code de l'urbanisme dont certaines s'appliquent au territoire communal, à savoir notamment :
 - le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Loire du 2 février 2001 ;
 - les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

Rappel : Le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°7.4 du dossier de PLU).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

3.1 - LE TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU EST DIVISÉ EN :

- zones urbaines dites U,
- zones à urbaniser dites AU,
- zone agricole dite A,
- zones naturelles dites N.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- zone Ua,
- zone Ub,
- zone Ue,
- zone Uh,
- zone Uha,
- zone Uj.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- AUa,
- AUb,
- AUe.

Les dispositions du titre IV s'appliquent à la zone agricole (A).

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

- N,
- Nb,
- Nj.

3.2 - FIGURENT ÉGALEMENT SUR LE PLAN DE ZONAGE :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les éléments de paysage à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme dont la destruction est interdite.

Rappel : Le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°7.4 du dossier de PLU).

ARTICLE 4 : LEXIQUE

Les définitions listées ci-dessous concernent uniquement l'application du présent règlement :

- **Annexe** : les bâtiments annexes sont des bâtiments secondaires, liés à un bâtiment principal et de même destination (habitation, artisanat, bureau, etc.). Ils peuvent être contigus et ne comprennent pas de pièces de vie.

Exemples de bâtiments annexes pour une habitation : garage, abris de jardins, bûcher, etc.

Exemples de bâtiments annexes pour une construction artisanale : garage, etc.

- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace.
- **Coefficient d'occupation du sol** : il fixe la surface maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Cette surface est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.
- **Destination** : seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou à l'usage. En cas de locaux ou de surfaces relevant de destinations différentes au sens du présent article, il sera tenu compte de la destination dominante de chaque construction.

Le code de l'urbanisme distingue :

- **Habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

- **Hébergement hôtelier**

Cette désignation comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. L'hébergement hôtelier concerne tout établissement commercial d'hébergement classé (hôtel, résidence hôtelière et résidence de tourisme) faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Il est constitué d'un groupe homogène de chambres ou d'appartements disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Il est doté d'un minimum d'équipements et de services communs. Il est géré dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Quel que soit son classement au regard de la réglementation des hôtels de tourisme, la résidence hôtelière ou de tourisme est distinguée de l'hôtel par la présence au sein des unités d'hébergement (chambres, appartements meublés, unités collectives ou pavillonnaires) de cuisines ou de « kitchenettes ».

Les résidences « services » ou « étudiantes », destinées aux étudiants, salariés, chercheurs..., ne sont pas rattachées à l'hébergement hôtelier car non concernées par une clientèle touristique.

Rappel : Le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°7.4 du dossier de PLU).

– Bureaux (services - activités tertiaires)

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, information, recherche et développement, ainsi que des activités essentiellement de services (services informatiques, banques, agences immobilières, mutuelles, assurances...). Sont compris dans cette catégorie les bureaux abritant l'exercice de professions libérales (avocats, notaires, professions de santé, médecins, vétérinaires, géomètres, assureurs...).

– Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits, de prestations techniques ou de restauration de services. Ils sont accessibles à la clientèle, ainsi que leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale. Cette destination inclut les restaurants.

– Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale.

– Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale.

– Entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus d'un tiers de la surface bâtie totale sur l'unité foncière, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans les dits locaux.

– Bâtiments agricoles

L'exploitation agricole s'entend comme des activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, vente, hébergement, gîtes...).

– Constructions d'intérêt collectif

Les constructions d'intérêt collectif sont des constructions ou installations publiques ou privées répondant à un besoin d'intérêt général ou abritant l'exécution d'une mission de service public, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, gérontologique, éducatif et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services administratifs divers.

Constituent notamment des équipements collectifs :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire ou supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales, dont les foyers d'hébergement des travailleurs ;
- les établissements culturels et les salles de spectacles spécialement aménagées ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte déclarés comme tels et donc soumis aux obligations qui découlent de leur caractère de lieu accueillant du public ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, poste, fluides, énergie, télécommunications, eaux) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activités, pépinières, incubateurs).

Emplacement réservé pour création de voies et ouvrages publics : en application de l'article L.123-2c du code de l'urbanisme, sont reportés sur le plan de zonage, des emplacements réservés pour la création de voies et d'ouvrages publics. Il s'agit d'un principe de localisation. Le tracé ou l'emprise exacte ne sont pas définis précisément.

Les aménagements, travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. La servitude est levée après réalisation de l'équipement projeté. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 123-17 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Les terrains concernés par une servitude sont précisés au plan de zonage par un graphisme particulier et un numéro.

Emprise au sol : c'est la surface occupée par la projection verticale sur le sol du volume des bâtiments, tous débords et surplombs inclus. Les terrasses non couvertes, les piscines enterrées, les rampes de garage, les voies, chemins, etc. ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol.

Extension : l'extension d'une construction consiste à en accroître l'emprise au sol, le volume ou la hauteur. Il doit exister un lien physique de continuité (par exemple une porte) entre le bâtiment initial et l'extension. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans les limites fixées dans le présent règlement et à partir de la date d'approbation du présent PLU.

Faîte : point le plus haut de la construction.

Surface de plancher : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Rappel : Le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°7.4 du dossier de PLU).

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Rappel : Le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°7.4 du dossier de PLU).

CHAPITRE 1

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ua

SECTION 1 _ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua1 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone Ua les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination industrielle ;
- les constructions et les extensions à destination d'entrepôt ;
- les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole ;
- les constructions et les extensions à destination forestière ;
- la création de terrain de camping ;
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts permanents de matériaux ou de déchets.

ARTICLE Ua2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone Ua les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitation de plus de 10 logements à condition de réaliser au moins 30 % de logements sociaux ;
- les constructions et les extensions à destination d'artisanat à condition de ne pas aggraver les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas aggraver les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage ;
- l'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition d'être entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'il respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Rappel : Le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°7.4 du dossier de PLU).

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua3 _ ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

La largeur des accès est fixée à 5 mètres minimum.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

La largeur des voies publiques et privées est fixée à 5 mètres minimum.

ARTICLE Ua4 _ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le compteur d'eau devra être placé obligatoirement en dehors des parties privatives closes.

Rappel : Le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°7.4 du dossier de PLU).

4.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

4.4 Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

ARTICLE Ua5 _ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Rappel : Le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°7.4 du dossier de PLU).

ARTICLE Ua6 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les règles ci-dessous s'appliquent par rapport aux voies publiques et privées.

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

ARTICLE Ua7 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, 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 inférieur à 3 mètres.

ARTICLE Ua8 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE Ua9 _ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 %.

ARTICLE Ua10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les reconstructions à l'identique.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4m50.

Dans le cas d'une extension, la hauteur des constructions peut être identique à celle de la construction existante.

Rappel : Le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°7.4 du dossier de PLU).

ARTICLE Ua11 _ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Le projet ne doit pas 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. Les constructions doivent respecter la typologie locale et s'inspirer de l'architecture traditionnelle du Val de Loire.

11.2 - Les clôtures devront présenter un aspect extérieur agréable et s'intégrant parfaitement dans l'habitat existant. Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents.

11.3 - Dans le périmètre de protection autour de l'église, les constructions devront comporter des toits présentant une pente d'au moins 30°. Les volets roulants et portails roulants sont autorisés sous réserve que les coffres et les guides soient entièrement dissimulés extérieurement.

11.4 - Les vérandas et autres jardins d'hiver sont autorisés à condition de s'adosser au bâti principal ou bien de liaisonner deux corps de bâtiments. Les ajouts en excroissance sont interdits, à l'exception des marquises de protection des entrées.

11.5 - Matériaux de façade :

Les teintes des enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région. Le blanc pur est interdit pour les enduits.

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, ... ne doivent pas rester apparents.

ARTICLE Ua12 _ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Jusqu'au T2, 1 place de stationnement par logement.
- À partir du T3, 2 places de stationnement par logement dont 1 « place du midi » d'une surface minimum de 25 m² pour les constructions implantées en retrait par rapport à la limite de voie ou de l'emprise publique.
- À partir du T3, 2 places de stationnement par logement pour les constructions implantées en limite de voie ou de l'emprise publique.

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, seule une place de stationnement par logement peut être exigée.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

2 places de stationnement pour 3 chambres. Des garages à vélos devront être prévus sur la propriété, de préférence à côté de l'entrée du bâtiment.

Rappel : Le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°7.4 du dossier de PLU).

Pour les constructions à destination de bureau, d'artisanat et de commerce :

2 places de stationnement minimum et 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher. Des garages à vélos devront être prévus sur la propriété, de préférence à côté de l'entrée du bâtiment.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m, les places de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également être fait usage des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme qui prévoit soit le versement d'une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, soit la justification de l'obtention d'une cession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE Ua13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Le projet doit respecter les plus beaux sujets.

Les surfaces libres de construction notamment les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de surface de terrain.

Pour les constructions à destination d'habitation ou de bureaux portant sur une surface de plancher de plus de 1000 m², 15 % de la surface du terrain, dont 10 % au moins d'un seul tenant, sera aménagée en espaces collectifs plantés d'arbres de haute tige. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, d'en faire un élément déterminant la composition urbaine. En particulier, le terrain ainsi aménagé devra pouvoir être facilement accessible depuis le domaine public.

Cette superficie de 15 % d'espaces collectifs plantés d'arbres de haute tige sera d'un seul tenant, sauf à y introduire le linéaire de voirie traité avec des plantations d'alignement ou suivant la formule de la « bordure trottoir végétale », haies de troènes (ou autre) isolant et sécurisant les piétons par rapport aux véhicules de la surface de roulement de la chaussée.

SECTION 3 _ POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ua14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,7.

Pour les constructions mixtes (habitat / activités économiques), le COS est fixé à 1.

Rappel : Le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°7.4 du dossier de PLU).

CHAPITRE 2

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ub

SECTION 1 _ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub1 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone Ub les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination industrielle ;
- les constructions et les extensions à destination d'entrepôt ;
- les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole ;
- les constructions et les extensions à destination forestière ;
- la création de terrain de camping ;
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts permanents de matériaux ou de déchets.

ARTICLE Ub2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone Ub les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitation de plus de 10 logements à condition de réaliser au moins 30 % de logements sociaux ;
- les constructions et les extensions à destination d'artisanat à condition de ne pas aggraver les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas aggraver les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage ;
- l'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition d'être entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'il respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Rappel : Le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°7.4 du dossier de PLU).

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub3 _ ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

La largeur des accès est fixée à 5 mètres minimum.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

La largeur des voies publiques et privées est fixée à 5 mètres minimum.

ARTICLE Ub4 _ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le compteur d'eau devra être placé obligatoirement en dehors des parties privatives closes.

Rappel : Le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°7.4 du dossier de PLU).

4.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

4.4 Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

ARTICLE Ub5 _ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE Ub6 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les règles ci-dessous s'appliquent par rapport aux voies publiques et privées.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Une implantation dans le prolongement du bâti existant peut être autorisée pour les extensions des constructions existantes.

ARTICLE Ub7 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, 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 inférieur à 3 mètres.

ARTICLE Ub8 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE Ub9 _ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 %.

ARTICLE Ub10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les reconstructions à l'identique.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres dans le cas de construction ayant une toiture dont la pente est comprise entre 30° et 70°. Dans les autres cas, elle ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4m50.

Dans le cas d'une extension, la hauteur des constructions peut être identique à celle de la construction existante.

Rappel : Le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°7.4 du dossier de PLU).

ARTICLE Ub11 _ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Le projet ne doit pas 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. Les constructions doivent respecter la typologie locale et s'inspirer de l'architecture traditionnelle du Val de Loire.

11.2 - Les clôtures devront présenter un aspect extérieur agréable et s'intégrant parfaitement dans l'habitat existant. Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents.

11.3 - Dans le périmètre de protection autour de l'église, les constructions devront comporter des toits présentant une pente d'au moins 30°. Les volets roulants et portails roulants sont autorisés sous réserve que les coffres et les guides soient entièrement dissimulés extérieurement.

11.4 - Les vérandas et autres jardins d'hiver sont autorisés à condition de s'adosser au bâti principal ou bien de liaisonner deux corps de bâtiments. Les ajouts en excroissance sont interdits, à l'exception des marquises de protection des entrées.

11.5 - Matériaux de façade :

Les teintes des enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région. Le blanc pur est interdit pour les enduits.

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, ... ne doivent pas rester apparents.

ARTICLE Ub12 _ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Jusqu'au T2, 1 place de stationnement par logement.
- À partir du T3, 2 places de stationnement par logement dont 1 « place du midi » d'une surface minimum de 25 m².

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, seule une place de stationnement par logement peut être exigée.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

2 places de stationnement pour 3 chambres. Des garages à vélos devront être prévus sur la propriété, de préférence à côté de l'entrée du bâtiment.

Pour les constructions à destination de bureau, d'artisanat et de commerce :

2 places de stationnement minimum et 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher. Des garages à vélos devront être prévus sur la propriété, de préférence à côté de l'entrée du bâtiment.

Rappel : Le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°7.4 du dossier de PLU).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m, les places de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également être fait usage des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme qui prévoit soit le versement d'une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, soit la justification de l'obtention d'une cession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE Ub13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Le projet doit respecter les plus beaux sujets.

Les surfaces libres de construction notamment les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de surface de terrain.

Pour les constructions à destination d'habitation ou de bureaux portant sur une surface de plancher de plus de 1000 m², 15 % de la surface du terrain, dont 10 % au moins d'un seul tenant, sera aménagée en espaces collectifs plantés d'arbres de haute tige. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, d'en faire un élément déterminant la composition urbaine. En particulier, le terrain ainsi aménagé devra pouvoir être facilement accessible depuis le domaine public.

Cette superficie de 15 % d'espaces collectifs plantés d'arbres de haute tige sera d'un seul tenant, sauf à y introduire le linéaire de voirie traité avec des plantations d'alignement ou suivant la formule de la « bordure trottoir végétale », haies de troènes (ou autre) isolant et sécurisant les piétons par rapport aux véhicules de la surface de roulement de la chaussée.

SECTION 3 _ POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,5.