

Département du Loiret  
**Communauté de Communes  
des Terres du Val de Loire**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Commune de Huisseau-sur-Mauves**

**Modification simplifiée n°1**  
**Mise à disposition**

**4 – Extrait du Règlement**

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour,  Le  La Présidente	Révisé le 23-02-2008
	Modification simplifiée approuvée le



**Les modifications apportées au règlement sont indiquées en rouge.**

## **TITRE I — DISPOSITIONS GENERALES**

[...]

### **Article 3 — Division du territoire en zones — terrains classés comme espaces boisés à conserver — emplacements réservés**

3.1 - Le terrain couvert par le P.O.S. est divisé en zones urbaines, en zones naturelles urbanisables et en zones naturelles, délimitées sur le plan de zonage.

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

- la zone UA,
- la zone UB qui comporte les secteurs UBa, UBb et le secteur de plan de masse UBb\*
- la zone UC qui comporte le secteur UCa,
- la zone UH.

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

- **la zone 1AU**
- la zone AU
- la zone AUU

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

- la zone A qui compte le secteur A\*
- la zone N qui comporte le secteur N\*

3.2 - Figurent également sur le plan de zonage :

Les terrains classés par le plan d'occupation des sols comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés sur le plan par des hachures quadrillées semées de ronds conformément à la légende.

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. La liste des emplacements réservés figure aux plans de zonage, ils sont repérés sur le plan par des croisillons fins conformément à la légende.

**Les éléments bâtis à protéger, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une déclaration préalable, dès lors que leur modification ou leur destruction serait projetée. Des prescriptions sont définies pour la protection du mur d'enceinte du Château le long de la rue de Patay.**

[...]

## **TITRE II — REGLEMENT DES ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE I — REGLEMENT DE LA ZONE UA**

#### **Caractère de la zone UA**

*La zone UA correspond au secteur le plus ancien et le plus dense du Bourg. Les habitations en ordre continu sont construites à l'alignement. La qualité du patrimoine architectural et urbain, la proximité du château inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, entraînent des exigences particulières pour l'exécution de tous travaux de cette zone.*

*Les éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 151-19, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une déclaration préalable, dès lors que des travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer seraient envisagés conformément à l'article R.421-23.*

[...]

### **CHAPITRE II — REGLEMENT DE LA ZONE UB**

#### **Caractère de la zone UB**

*La zone UB correspond au secteur plus récent du bourg.*

*On y trouve des quartiers de constructions relativement homogènes notamment d'architecture traditionnelle locale (fermes). Sur certains bâtiments apparaissent la brique et la céramique en façade. Ces quartiers sont situés dans le prolongement de la zone UA (rue du Bois de Deure), ou ponctuellement le long des routes d'accès menant au centre bourg (route de Patay).*

*Cette zone est également constituée de secteurs d'extensions récentes, au tissu assez lâche et aux constructions de type pavillonnaire.*

*La zone UB comporte un secteur UBa correspondant aux limites du lotissement municipal à usage d'habitation dit « de la rue Boussier ». En secteur NB, les règles de superficie minimale ont été maintenues afin d'en préserver l'intérêt paysager.*

*La zone UB comporte également un secteur UBb correspondant aux limites du lotissement communal dit du « Clos du Bois Rosé ». Elle comporte aussi le secteur UBb\* qui est un secteur de plan de masse correspondant à une extension au Nord du Bourg aux lieux-dits « ~~les Pluviers et~~ l'Enfer ».*

*Les éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 151-19, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une déclaration préalable, dès lors que des travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer seraient envisagés conformément à l'article R.421-23.*

[...]

## **CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **ZONE A URBANISER CONSTRUCTIBLE**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AU est une zone à urbaniser constructible à dominante d'habitat. Elle est destinée à recevoir, à court ou moyen terme, une extension de l'agglomération, au Nord du Bourg au lieu-dit « les Pluviers ».

Le secteur concerné se situe dans le périmètre du château de Huisseau sur Mauves, et à ce titre, toutes les installations et constructions seront soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 151-19, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une déclaration préalable, dès lors que des travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer seraient envisagés conformément à l'article R.421-23.

#### **SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Rappels :**

En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : «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 1AU 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les commerces et activités de service,
- les activités des secteurs secondaires ou tertiaires,

1.1 - Les constructions et installations classées ou non de quelque destination que ce soit entraînant des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone :

- . soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement)
- . soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

1.2 - Le stationnement des caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

1.3 - Les terrains de camping et de caravaning.

1.4 - Les carrières.

##### **ARTICLE 1AU 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

L'aménagement de la zone 1AU se fera sous forme d'une seule opération groupée qui devra respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation, notamment la construction de huit logements

La zone 1AU devra comprendre un minimum de 8 logements locatifs aidés ou libres, en façade de la rue de Patay.

Les constructions sont admises à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances de tout ordre (olfactives, sonores, visuelles...) ou de dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 — ACCES ET VOIRIE

3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, cité au titre 1 du présent règlement.

3.2 - Les accès pour la desserte de l'opération seront conformes aux orientations d'aménagement et de programmation annexées au présent règlement.

3.3 - Les accès aux lots seront définis dans le cadre du programme de l'aménagement de la zone

### ARTICLE 1AU 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### 4.2 - Assainissement

##### 4.2.1- Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

##### 4.2.2- Eaux pluviales

Les eaux de voirie seront évacuées au réseau pluvial situé sur la rue de Châtre après dévoiement du réseau existant en servitude sur la zone concernée, en conformité avec les dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux pluviales des lots seront traitées sur la parcelle avec mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux de pluie,...). Ces aménagements sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

#### 4.3 - Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

#### 4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### ARTICLE 1AU 5 — SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Article abrogé

#### **ARTICLE 1AU 6 — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront respecter les dispositions figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Le sens de faitage des constructions principales situées en façade de la rue de Patay et de la rue de Châtre devra être parallèle aux rues.

Le long de la rue de Patay, les constructions principales devront présenter leur façade principale côté rue de Patay en prenant en compte l'élargissement de la voie et l'aménagement réalisé par la commune. Les constructions principales seront implantées obligatoirement avec un recul compris entre 2 m et 4 m du futur alignement de la rue de Patay.

Le long de la rue de Châtre, les constructions principales devront présenter une façade à l'alignement pris après élargissement ou dans une bande de 15 m à compter du futur alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les façades donnant sur la voie publique feront l'objet d'une attention particulière.

Une implantation différente pourra être imposée dans le cadre de l'opération de lotissement et selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### **ARTICLE 1AU 7 — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum.

#### **ARTICLE 1AU 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 9 — EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain.

10.2 - La hauteur des constructions nouvelles doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

10.3 - Les constructions nouvelles ou aménagements (surélévations) ne devront pas comporter plus de un niveau (rez-de-chaussée) plus un comble aménagé ou non.

##### 10.4 - Hauteur maximale

Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles 1AU 7 et 1AU 8) et de l'article 1AU 10.3, la hauteur totale des constructions à l'égout du toit ne doit pas excéder 7 mètres.

10.5 - Ces hauteurs maximales peuvent cependant être dépassées pour des ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur.

## ARTICLE 1AU 11 — ASPECT EXTERIEUR

### 11.1 - Prescriptions architecturales

L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des prescriptions particulières pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

- 11.2.1 - D'une manière générale, le rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes doit être implanté au niveau du terrain naturel au droit de la construction avec une tolérance de 0,30 mètres.

Lorsque le niveau de la voie est supérieur à celui-ci, le rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes doit être implanté au niveau du trottoir avec une tolérance de 0,30 mètres au-dessus de ce niveau, à condition qu'elle n'entraîne aucun talutage immédiat ou futur dont la pente excède 10 %.

- 11.2.2 - Les garages en sous-sol sont interdits.

### 11.3 - Matériaux

- 11.3.1 - Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles de la voie publique.

- 11.3.2 - Pour la couleur des enduits de façade il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits doivent recevoir une finition grésée ou grattée. Les enduits blancs ou blanc cassé ne sont pas autorisés.

- 11.3.3 - Il est conseillé d'utiliser la pierre et la brique en parement décoratif (chaînage horizontal, chaînage d'angle, appuis seuils...).

- 11.3.4 - Il est conseillé de traiter les souches de cheminées en briques apparentes. A défaut, au minimum, un couronnement de briques de quatre rangées est obligatoire.

### 11.4 - Toitures

- 11.4.1 - Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes (à l'exception des vérandas) doivent avoir :

- . deux versants dont la pente est comprise entre 35° et 50°.
- . une couverture soit en petites tuiles plates terre cuite, soit en ardoise naturelle ou en matériaux présentant un aspect similaire

Les tuiles en béton ou présentant un aspect similaire ainsi que les tuiles noires sont interdites.

Concernant les vérandas, la pente ainsi que les matériaux de leur couverture ne sont pas réglementés.

- 11.4.2 - Les constructions d'annexes (garages, celliers, remises, abris divers...), dont la surface de plancher est inférieure à 30 m<sup>2</sup> pourront comporter une pente minimale de 15°.



11.4.3 - Pour toutes les constructions, les débords de toitures en pignon sont interdits.

Concernant les égouts de toiture, les dispositions d'origine seront maintenues en cas de restauration ou modification d'un immeuble existant. Pour les constructions neuves, la saillie, quel que soit son mode de réalisation, ne devra pas excéder 25 cm par rapport au mur de la façade.

11.4.4 - Les panneaux solaires en toiture sont autorisés uniquement sur les bâtiments annexes. Ils devront avoir la même inclinaison que la toiture. Pour les constructions neuves, ils seront parfaitement encastrés dans la toiture, sans saillie au-dessus des tuiles.

11.4.5 - Les volets roulants sont autorisés. Les caissons des volets roulants seront intégrés à la construction et invisibles depuis l'extérieur.

### 11.5 - Lucarnes et châssis

11.5.1 - Les nouvelles lucarnes devront s'inspirer des exemples traditionnels rencontrés dans la région, à savoir :

. les lucarnes interrompant la ligne d'égout du toit et plus ou moins encastrées.

. les lucarnes dites « d'accès au grenier » dont le seuil (ou l'appui) se confond avec le niveau du plancher.

Les lucarnes dites « à capucine » pourront être admises.

11.5.2 - Les portes pleines anciennes et traditionnelles des lucarnes pourront être remplacées par une fenêtre.

11.5.3 - Les châssis de toit sont autorisés sous réserve de dimensions modestes, de proportions de préférence verticale et, en façade principale sur rue ou place publique, d'alignements par rapport aux fenêtres de façade.

### 11.6 – Clôtures

#### 11.6-1 – Clôtures sur rue

Les clôtures implantées en limite d'une voie ou emprise publique auront une hauteur de 1,20 m et seront constituées :

- soit d'un mur plein (pierre, brique ou parpaings enduits). Le couronnement du mur devra être en briques ou en tuiles plates et la teinte de l'enduit identique à celui des bâtiments.

- soit d'un muret d'une hauteur minimale de 0,60 m, surmonté de simples grilles ou de barrières ou complété par une haie vive haute.

- soit par une haie vive.

Les matériaux préfabriqués tels que palettes, claustras... sont interdits.

Le long de la rue de Patay, les clôtures devront figurer dans la demande de permis de construire. Elles devront être uniformes pour l'ensemble des logements envisagés, avec la possibilité d'y intégrer un portillon par logement.

Les clôtures et portails seront réalisés afin de permettre le stationnement du midi (portail en recul, portail automatique...). La hauteur des portails doit être cohérente avec celle de la clôture.

Les coffrets relatifs aux réseaux (électricité, gaz, téléphone), ainsi que les boîtes à lettres et les commandes d'accès seront intégrés dans les murs de clôture, dans les façades des bâtiments ou dans la haie, sans déborder sur le domaine public.

#### 11.6.2 – Clôtures entre limites séparatives : non réglementées

### 11.7 – Divers

Les citernes et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés.

Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de masquer les dispositifs.

Les sorties d'installation techniques (ventouses des chaudières, climatisations) sur espace public seront placées à 2,50m de hauteur minimum et ne pourront déborder de plus de 20 cm du mur.

### 11.8 – Règles alternatives

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques, à condition de pouvoir le justifier.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- pour les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;  
et à condition d'être un complément harmonieux de la construction principale :
- pour les abris de jardin, d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
- pour les abris de piscine,
- pour les vérandas.

## ARTICLE 1AU 12 — STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé au minimum 1 place par logement de type T1 ou T2, et 2 places par logement de type T3 ou plus, sans stationnement sur la voie publique, les clôtures et portails devant être réalisés afin de permettre le stationnement du midi (portail en recul, portail automatique...).

Il est exigé un minimum de 1 place par logement pour les logements aidés. Ces stationnements pourront être regroupés.

L'opération d'aménagement devra prévoir les stationnements visiteurs, et le parcellaire devra être réalisé afin de permettre les accès aux lots en conformité avec l'orientation d'aménagement et de programmation prévue pour le secteur. Il est imposé la création de places visiteurs à raison d'une place pour 4 logements commencés (1 place pour 1 à 4 logements, 2 places pour 5 à 8 logements...). Il est autorisé la réalisation de stationnements mutualisés.

Aucun stationnement ne sera réalisé le long de la rue de Patay et le long de la rue de Châtre.

### **ARTICLE 1AU 13 — ESPACES LIBRES — PLANTATIONS — ESPACES BOISES CLASSES**

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

L'opération d'aménagement du site devra prévoir la réalisation de deux bandes plantées en limites nord et ouest du programme d'une largeur minimum de 3 m.

Les surfaces libres communs des lotissements et ensembles immobiliers doivent être plantés.

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

### **SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé