

→ Mairie de Huisseau / Mauves .

### CHAPITRE III – REGLEMENT DE LA ZONE UC

#### **Caractère de la zone UC**

*La zone UC correspond à l'ensemble des hameaux de la commune. Il s'agit de groupements plus ou moins importants constitués de maisons individuelles. Cette zone comporte un secteur UCa correspondant aux limites du lotissement de Montpipeau. Les règles de superficies minimales ont été maintenues afin de préserver l'intérêt paysager des différents secteurs de la zone UC.*

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

#### **Rappels :**

- 1 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 3 - 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.»
- 4 - Est autorisée, la reconstruction, en cas de sinistre, de l'emprise au sol et de la S.H.O.N. des constructions pré-existantes.

#### **ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

- 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 caravaning et de camping.
- 1.4 - Les carrières.
- 1.5 - Dans le secteur UCa, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UC 2.2.

## ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Sont admis en dehors du secteur UCa :
- 2.1.1 - Les constructions de quelque destination que ce soit (habitat, équipement collectif ou d'intérêt général, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement...) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UC 1.
- 2.2 - Sont admis uniquement, dans le secteur UCa, les constructions à usage d'habitation.

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

### ARTICLE UC 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 - Tout terrain enclavé est réputé inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

### ARTICLE UC 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 - Les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels, fosses septiques ou appareils équivalents, pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

De plus, les dispositifs d'assainissement devront être conçus pour permettre le branchement ultérieur sur les réseaux publics projetés et tenir compte des caractéristiques prévues pour ces réseaux.

4.2.2 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### 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 UC 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie d'au moins 1 000 m<sup>2</sup>. Cependant, l'aménagement des constructions existantes sur des parcelles qui ne respecteraient pas cette règle est autorisé.

**Le présent règlement intègre les modalités de calcul des droits à construire en cas de division de terrain prises en application de l'article L.123.1.1 du Code de l'Urbanisme.**

Dans le secteur UCa, il devra avoir une superficie d'au moins 8 000 m<sup>2</sup> et ne pourra supporter plus d'un bâtiment principal d'habitation. Cette règle ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant ou de la réalisation d'une annexe.

## ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions principales doivent être implantées :

6.1.1 - En dehors du secteur UCa :

- soit à l'alignement ou le cas échéant sur la marge de recul qui s'y substitue,
- soit en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul qui s'y substitue) avec dans ce cas un minimum de 4 mètres.

6.1.2 - Dans le secteur UCa :

- en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul qui s'y substitue) avec un minimum de 15 mètres.

6.2 - Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles précitées ainsi que pour les annexes telles que garages, celliers, abris divers...

6.3 - Cette règle peut ne pas s'appliquer lorsqu'il apparaît nécessaire de conserver des arbres.

## ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, en dehors du secteur UCa,

7.1.1 - Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives.

7.1.2 - Elles doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 20 mètres.

7.2 - Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, en dehors du secteur UCa, les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- si la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres en limite.
- s'il existe sur la parcelle voisine une construction implantée en limite séparative. La construction est alors possible contre l'immeuble mitoyen existant et jusqu'à la même hauteur.

7.3 - Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, quelle que soit sa position dans le terrain, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Cependant, cette distance n'est pas réglementée en cas de façade ou de pignon aveugle.

- 7.4 - Les ouvrages de faibles emprises tels que souches de cheminées ou de ventilation ainsi que les pointes de pignon ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.
- 7.5 - Dans le secteur UCa, tout point d'une construction doit être à une distance minimale de 15 m par rapport à la limite séparative. Il est cependant admis qu'un point d'une construction puisse se situer à une distance minimale de 5 m vis-à-vis d'une seule limite séparative latérale ou de fond de parcelle.
- 7.6 - Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles précitées ainsi que pour les bâtiments existants réhabilités ou reconstruits dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.
- 7.7 - Ces règles peuvent ne pas s'appliquer lorsqu'il apparaît nécessaire de conserver des arbres.
- 7.8 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments existants, aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1 - Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- 8.2 - Cette règle peut ne pas s'appliquer lorsqu'il apparaît nécessaire de conserver des arbres.
- 8.3 - Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

#### **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1 - La hauteur de constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10.2 - Hauteur maximale  
Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles UC 7 et UC 8) la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Les constructions existantes ne sont pas assujetties à cette règle.
- 10.3 - Ces hauteurs maximales peuvent cependant être dépassées pour des ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur.

#### **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR**

- 11.1 - L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 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.

- 11.2 - 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 mètre.

Lorsque le niveau de la voie d'accès est supérieur à celui-ci ou lorsque sa pente est supérieure à 5 %, une implantation différente pourra être autorisée à condition qu'elle entraîne aucun talutage immédiat ou futur dont la pente excède 10 %.

### 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 contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents. Le blanc pur n'est pas autorisé.

### 11.4 - Toitures des bâtiments nouveaux à usage d'habitation

Les matériaux de couverture utilisés seront :

- soit de l'ardoise
- soit de la petite tuile plate en terre cuite
- soit de la tuile de ton brun ou des matériaux similaires présentant le même aspect général
- les pentes seront comprises entre 35° et 45°. Concernant les vérandas, la pente ainsi que les matériaux de leur couverture ne sont pas réglementés.
- les débords de toiture en pignon sont interdits.

- 11.5 - Les constructions d'annexes (garages, celliers, abris divers...), dont la s.h.o.n. est inférieure à 30 m<sup>2</sup> pourront comporter une pente minimum de 15°.

- 11.6 - Sur les constructions à usage d'habitation collective les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

### 11.7 - Clôtures

#### 11.7.1 - Clôtures sur rue

Elles ne sont pas obligatoires. S'il en est construit elles doivent être constituées :

##### 11.7.1.1 - En dehors du secteur UCa :

- soit d'un mur bahut surmonté ou non d'une partie ajourée (grille ou grillage), doublée d'une haie vive ou arbustive
  - soit d'un mur plein en pierre ou en matériaux revêtus d'un enduit de même nature que celui de la construction, d'une hauteur minimum de 1,20 mètres et maximum 2,50 m.
- Dans ce cas, les planches de ciment ajourées ou non sont interdites.

#### 11.7.1.2 - Dans le secteur UCa :

- d'un grillage à piquets métalliques ou bois d'une hauteur maximale de 1,50 m, doublé d'une haie vive.
- D'autre part, il est admis la réalisation d'un mur maçonné d'une longueur maximale de 5 m (et d'une hauteur maximale de 1,50 m) de part et d'autre des piliers du portail.

#### 11.7.2 - Clôtures entre limites séparatives

Elles peuvent être constituées :

.soit d'un grillage pouvant comporter un mur bahut de hauteur maximale de 0,30 m éventuellement doublé par des haies vives ou des arbustes (la hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 1,80 m).

. soit d'un mur plein (pierre, brique ou parpaings enduits) d'une hauteur qui ne pourra être supérieure à 1,60 m. Le couronnement du mur devra être en briques ou en tuiles plates et la teinte de l'enduit identique à celui des bâtiments.

### ARTICLE UC 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.

### ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 - Les surfaces libres communs des lotissements et ensembles immobiliers doivent être plantés.
- 13.2 - Les arbres de haute tige doivent être conservés et l'implantation des constructions étudiée en conséquence.
- 13.3 - S'il se révélait impossible, pour des raisons techniques de conserver certains arbres existants, il devra être replanté un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.
- 13.4 - Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage entourant des cercles sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,25. Dans le secteur UCa, le COS est fixé à 0,05.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de C.O.S.

Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables :

- . aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers
- . aux équipements d'infrastructure
- . aux bâtiments existants reconstruits ou réhabilités dans la limite des surfaces de plancher détruites quelle qu'en soit l'affectation initiale ou des planchers construits dans la limite des volumes préexistants quelle qu'en soit l'affectation initiale

- . aux lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire groupé valant division. Dans ce cas, le permis de lotir ou le permis de construire de l'opération fixe la répartition de la surface totale constructible pour l'ensemble du terrain (espaces communs ou publics inclus)
- . aux postes de transformation électrique de distribution publique.

**Modalités de calcul des droits à construire en cas de division de terrain**  
**(dispositions prises en application de l'article L.123.I.I du Code de l'Urbanisme)**

Le présent règlement prévoit que :

- « Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
- « Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.
- « Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.
- « En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. »
- « Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »