

CHAPITRE I -Règlement de la zone UA

Caractère de la zone

Cette zone englobe le bourg ancien de Neuvy ainsi que les extensions en périphérie les plus denses ; elle est desservie en quasi-totalité par le réseau d'assainissement collectant les eaux usées.

Elle est destinée à accueillir des habitations, ainsi que des activités compatibles avec le caractère urbain de la zone.

Dans le secteur UAa, elle se caractérise par un habitat ancien dense autour de la place principale . En dehors de ce secteur, l'habitat s'est développé le long des voies de circulation, la seule exception notable étant constituée par le lotissement des Hauts de Mont. Plusieurs constructions ou ensemble de constructions ont été reconnus en tant qu'éléments de paysage à préserver.

Outre le secteur UAa, la zone comporte un secteur UA2 situé en zone inondable d'aléa moyen.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements des sols excédant 100 m² de superficie et plus de 2 m de profondeur ou de hauteur sont soumis à autorisation.
- 3 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation. Les défrichements tels qu'ils sont définis à l'article L 311.1 du code forestier, sont interdits dans les espaces boisés classés.
- 4 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu de l'article L430.1 alinéa d dans le secteur UAa.

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et 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 mobil-homes et des caravanes isolées à l'exception des cas listés à l'article R443.4.d du code de l'urbanisme (stationnement dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur), les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs .
- 1.3 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles
- 1.4 - Les carrières.

- 1.5 - Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux liés à l'aménagement d'espaces publics, à la construction ou à l'installation de piscines ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction
- 1.6 - Les garages collectifs de caravane de plein air.
- 1.7 - les démolitions de bâtiments de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites et notamment des éléments de paysage répertoriés par le PLU.
- 1.8- Les hangars agricoles.
- 1.9 - De plus dans le secteur inondable UA2 :
- les constructions sur sous-sol.
 - les constructions en un seul tenant ou en bande dont les dimensions seraient susceptibles de perturber notablement l'écoulement des crues.
 - les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
 - les centres de secours principaux .
 - les remblaiements tolérés par l'alinéa 1.5 mais qui seraient incompatibles avec les dispositions du PPRI.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et 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.
- 2.2 - dans le secteur inondable UA2, les constructions à usage d'habitation sont admises sous réserve :
- de comporter un premier niveau de plancher à 0,50m au moins au-dessus du terrain naturel et un deuxième niveau habitable au premier étage .
 - et en outre dans les immeubles collectifs, que chaque logement collectif comporte un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.
- Ces obligations de surélévation peuvent ne pas s'appliquer pour les extensions dans les cas précisés à l'article B.2.4 du règlement du PPRI.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - Accès et voirie

- 3.1 - 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 application de l'article 682 du code civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

- 3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

Article UA4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

a) eaux usées :

Les eaux usées doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux usées là où il existe. Pour les terrains non desservis la mise en place d'un dispositif réglementaire d'assainissement non-collectif est obligatoire ; celui-ci devra être prévu pour un raccordement ultérieur au réseau communal.

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

b) eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité

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

4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation nouvelle doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

Aucune règle n'est fixée sauf pour les constructions nécessitant un assainissement implantées sur un terrain non desservi par le réseau communal d'eaux usées, cas où une superficie minimale de terrain de 800 m² est exigée.

Article UA6 - Implantation de constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

- 6.1 - Dans le secteur UAa, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement. Hors du secteur UAa, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m de l'alignement Cette distance minimale est portée à 10m le long de la route départementale 951.

- 6.2 Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée :

- soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes

- soit en cas d'extension, d'aménagement de bâtiments non conformes à la présente règle,
- soit pour des ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait
 Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui 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 ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs ...ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.
- 7.2 Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes, soit en d'extension ou d'aménagements de bâtiments existants non conformes à la présente règle, soit pour la construction d'ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent se jouxter.

Article UA9 - Emprise au sol des constructions

- 9.1 Aucune règle n'est fixée en dehors du secteur inondable UA2.
- 9.2 Dans le secteur inondable UA2.,les constructions devront respecter l'ensemble des règles relatives aux emprises fixées par le PPRI approuvé le 7 juin 2001.(cf article B.2.1.2.1).Le règlement du PPRI fixe notamment les valeurs maximales suivantes :
- 20% pour les constructions à usage d'habitation,
 - 30% pour les constructions à usage d'activités économiques,
 - 60% pour les serres.

Le règlement du PPRI prévoit également dans son article B.2.4 les règles particulières qui s'appliquent aux extensions des constructions antérieures au 28.02.1995 .

Article UA10 -Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) est limitée à 9 mètres.

La hauteur maximale des constructions destinées à un usage autre que l'habitation devra rester en harmonie avec les hauteurs admises pour les habitations .Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
 extensions ou aménagements des bâtiments existants dépassant ces hauteurs ; dans ce cas la hauteur maximale est la hauteur de ces bâtiments.
 équipements d'intérêt collectif, ouvrages de services publics nécessitant de par leur fonction une hauteur importante (gymnase par exemple).

Article UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, 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.
- 11.2 - Les équipements publics ou privés d'intérêt général faisant l'objet d'une recherche architecturale prenant en compte la typologie des lieux peuvent déroger aux règles de l'alinéa 11.3.

11.3 - Dispositions particulières

11.3.1- Toitures

Les matériaux autorisés sont la tuile plate, l'ardoise rectangulaire ou d'autres matériaux présentant le même aspect. Les matériaux translucides sont admis pour les extensions vitrées, les vérandas et les serres.

De plus dans le secteur UAa :

Les toitures doivent être constituées de deux versants principaux, d'une pente générale comprise entre 40° et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés pour les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, vérandas à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures à un seul versant peuvent être admises pour les constructions implantées sur limite(s) séparative(s), ou adossées à un bâtiment ou à un mur plus élevé ainsi que pour les annexes isolées (bûchers, abris...), de moins de 2,50 mètres de hauteur au faîtage. La pente minimale peut être réduite dans ce cas, sans toutefois être inférieure à 30°.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et être réalisées au droit du mur de la façade. Les "chiens assis" et lucarnes rampantes sont interdits, les châssis de toit peuvent être admis en nombre et dimensions limitées.

Pour les bâtiments à usage d'activités, des pentes plus faibles peuvent être admises sous réserve qu'elles soient adaptées aux matériaux utilisés.

Les cheminées doivent être simples et constituées de briques ou d'autres matériaux présentant le même aspect.

Lors de travaux de modification ou de réfection sur les constructions anciennes reconnues comme "éléments de paysage à préserver", une attention particulière devra être portée à la préservation du caractère des toitures.

11.3.2 - Façades

Les enduits doivent être de tonalité neutre dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel. Le blanc pur est interdit.

L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit n'est pas admis. Cette interdiction s'applique également aux clôtures visées en 11.2.4.

11.3.3 - Ouvertures - Menuiseries

Elles doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes). Les couleurs criardes sont interdites.

Dans le secteur UAa ,lors de travaux de modification ou de réfection sur les constructions anciennes reconnues comme "éléments de paysage à préserver", une attention particulière devra être portée à la préservation du caractère des ouvertures et notamment des lucarnes.

11.3.4 - Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être simples et sobres. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,60m sur rue, 1,80m en limite séparative.

De plus dans le secteur inondable UA2, elles devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur.

Article UA12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UA13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les surfaces libres de construction notamment les aires de stationnement doivent être plantées.

13.3 - Toute opération de lotissement ou d'habitat groupé comportant une voirie de desserte interne devra comporter des espaces verts communs représentant au moins 10% de la superficie de l'opération.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol

Pour les constructions à usage d'habitation, le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,25.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans le secteur UAa pour les constructions à usage d'habitation et dans l'ensemble de la zone pour les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.