

Piece 5-04-a



DOCUMENT RENDU EXECUTOIRE  
Transmis à la Sous Préfecture le 24/05/2018  
Publié ou notifié le 24/05/2018  
DOCUMENT CERTIFIÉ CONFORME  
Guy GATREAU  
Président



Département de l'Indre

## COMMUNE de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE

### PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT

PIECE N°4

REVISION PRESCRITE LE :	LE 02 JANVIER 2014
PROJET ARRETE LE :	LE 11 JUILLET 2017
PLU APPROUVE LE :	LE 22 MAI 2018

## Table des matières

Zone Urbaine - U .....	3
Zone à urbaniser - AU .....	25
Zone Agricole - A .....	29
Zone Naturelle - N .....	39
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES .....	48
ANNEXES.....	49

Règles	Explication de la règle
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements de sol et aux ouvertures d'installations classées pour l'environnement.	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ainsi faciliter l'instruction.

Zone Urbaine - U	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zone urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter</li> </ul>	
<p><b>CHAPITRE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES</b></p> <p>Le présent règlement est applicable dans les zones urbaines du PLU : zone Ua, zone Uap, zone Uai, zone Ub, zone Uj, zone Ui, zone Ul, zone Ug.</p> <p>Dans le périmètre délimité des abords, les constructions sont subordonnées à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>	<p>*Le PLU distingue plusieurs grands types de zones urbaines :</p> <p>1. <b>Le centre-ville et certains ensembles isolés</b>, ainsi que les jardins et les équipements, commerces et services, et les activités qui ne présentent pas de nuisance pour l'habitat. Ces zones sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La zone Uap</b> : elle correspond au secteur patrimonial de la commune ; elle s'inscrit dans la mise en valeur de la Basilique Saint-Etienne, classée monument historique et patrimoine mondial de l'UNESCO et de ses abords. Une étude patrimoniale dite « Etude Médiéval », en partenariat avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine a permis de se doter d'outils pour préserver et valoriser le cœur ancien et patrimonial. Cette étude fonde les règles de la zone Uap ; elle est jointe en annexe du Rapport de présentation.</li> <li>- <b>La zone Ua</b> : elle correspond aux extensions de la partie ancienne Uap, les faubourgs.</li> <li>- <b>La zone Ub</b> : elle correspond aux extensions des faubourgs.</li> <li>- <b>La zone Uai</b> : elle correspond aux secteurs des Justices et des Guiset, pour lequel une étude hydraulique a permis de préciser le nécessité de ne pas entraver le sens d'écoulement des eaux de pluie pour ne pas aggraver les débordements des fossés.</li> <li>- <b>La zone Uj</b> : elle correspond aux secteurs de jardins qui participent à la qualité paysagère du centre-ville. Ces jardins peuvent être constitués d'arbres isolés, de boisements, de potagers, de jardins d'agrément.</li> <li>- <b>La zone Ug</b> : elle accueille l'aire d'accueil des gens du voyage.</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements de sol et aux ouvertures d'installations classées pour l'environnement.</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>Explication de la règle</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ainsi faciliter l'instruction.</i></p>
	<p><b>2. Les secteurs d'activités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La zone Ui</b> : elle correspond aux activités économiques, elle est destinée à l'implantation d'activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires.</li> </ul> <p><b>3. Les secteurs pour les équipements de loisirs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La zone Ul</b> : elle correspond aux activités de loisirs qui nécessitent l'implantation d'équipements de loisirs, d'équipements légers et également d'équipements de restauration liées aux équipements de loisirs.</li> </ul>
<p><b>CHAPITRE 2 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>Article 1 U – Occupations du sol interdites</b></p> <p><b>I. Dans les zones Ua, Uai et Ub</b> sont interdites toutes les constructions incompatibles avec les habitations.</p> <p><b>II. Dans la zone Uap</b> sont interdites toutes les constructions incompatibles avec les habitations, ainsi que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour une activité de camping, l'installation et le stationnement collectif de caravanes, de camping-car, les habitations légères de loisirs.</li> <li>- Les constructions à usage d'entrepôt d'une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaire à la mise en œuvre d'une construction autorisée dans la zone et supérieur à 2.00 mètres.</li> </ul>	<p>*En dehors des zones d'activités économiques et les zones de loisirs, toutes les constructions sont autorisées, sauf celles qui, par leur destination, leur nature, leurs dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques. L'intérêt est de permettre à tous les types de constructions de cohabiter afin de créer une mixité des fonctions.</p> <p>*La zone Uap qui possède un caractère de préservation du patrimoine, précise également ce qui peut être incompatible avec le patrimoine bâti.</p> <p>*Les affouillements de sol doivent répondre à l'article R.421-23 f) du code de l'urbanisme. De plus, le règlement précise que des mouvements de terrain trop important ne seront pas autorisés (par exemple : un terre-plein pour une piscine, une saillie pour un restaurant).</p>

<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements de sol et aux ouvertures d'installations classées pour l'environnement.</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>Explication de la règle</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ainsi faciliter l'instruction.</i></p>
<p><b>III. Dans la zone Uj</b> sont interdites toutes les constructions exceptés les locaux accessoires liées aux constructions existantes, d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup></p> <p><b>IV. Dans la zone Ui</b> sont interdites les habitations exceptés les logements de fonction intégrés au bâtiment d'activités.</p>	<p>*Cette règle vise à protéger les jardins. Par le terme « locaux accessoires » est entendu : des serres, des abris de jardins, des constructions légères qui ne sont pas destinées à l'habitation et servent pour entreposer du matériel de jardinage. Ils doivent être réalisés avec des matériaux légers et sans fondation, qui ne nécessite pas de modification du niveau du terrain. Le Conseil d'Etat a jugé qu'un abri de jardin d'une superficie de 10m<sup>2</sup>, bâti en parpaings, ne pouvait pas être qualifié de construction légère « en raison des matériaux utilisés ».</p> <p>*Afin de répondre à la diversité des destinations dans le PLU, il faut délimiter des zones pour permettre la création d'activités susceptibles de générer des nuisances pour le logement, et par conséquent, y interdire les habitations. Seuls les logements de fonction, et/ou de gardiennage sont autorisés pour des question de surveillance des locaux d'activités.</p>
<p><b>Article 2 U – Occupations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p><b>I. Dans les zones Ua, Ub, Uap</b> sont autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à un service de proximité destiné aux habitants.</p> <p>L'arrachage d'une haie doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie au titre de l'article du h) de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.</p>	<p>*Cette règle permet d'autoriser les habitations des installations classées pour l'environnement qui sont indispensables au maintien d'un dynamisme commercial et qui sont un service à la population comme une station-service, une blanchisserie / teinturerie.</p> <p>* Conformément à l'article R. 423-23 du code de l'urbanisme, l'absence de réponse du maire dans un délai d'un mois vaut accord tacite.</p>