



NEUVY-EN-SULLIAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Modification simplifiée n°1
Approuvée le 17/09/2021

MISE EN COMPATIBILITE
24 MARS 2017

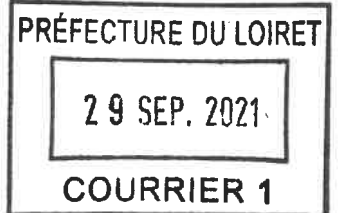
PLU modifié le 19/10/2012

PLU révision simplifiée 19/10/2012

Révision simplifiée du 30/04/2010

Cabinet RAGEY
Géomètre Expert Urbaniste

69 chemin de la Fontaine
45500 GIEN
Tél : 02 38 27 07 07
c.ragey@wanadoo.fr
2006-168/11139



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II REGLEMENT DES ZONES URBAINES	7
CHAPITRE I -Règlement de la zone UA	8
CHAPITRE II - Règlement de la zone UB	14
CHAPITRE III - Règlement de la zone UC	19
TITRE III REGLEMENT DES ZONES A URBANISER	24
CHAPITRE I - Règlement de la zone 1AU	25
CHAPITRE II - Règlement de la zone 2AU	32
CHAPITRE III - Règlement de la zone 1AUI	33
TITRE IV REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE	39
CHAPITRE I - Règlement de la zone agricole A	40
TITRE V REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE	44
CHAPITRE I - Règlement de la zone naturelle et forestière N	45

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 -Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de NEUVY EN SULLIAS.

Article 2 -Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1 -Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111.1 à R 111.27 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21, rappelés ci-dessous qui restent applicables.

Article R 111.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111.3.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111.14.2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.15

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 ou leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983, ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

Article R 111.21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

2.2 - Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicables au même territoire.

2.3 - S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique existantes et affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières visées par le décret n°77.861 du 26 juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan des servitudes annexées au PLU.

Article 3 -Division du territoire en zones - terrains classés comme espaces boisés à conserver - emplacements réservés- éléments de paysage

3.1 - Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser en zones agricoles, en naturelles et forestières, délimitées sur le plan de zonage.

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

- la zone UA qui comporte un secteur UAa et un secteur inondable UA2
- la zone UB
- la zone UC qui comporte des secteurs inondables UC1 etUC2

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

- la zone 1AU. qui comprend un secteur 1AUf
- la zone 2AU
- la zone 1AUI

La zone agricole dite A à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV. Elle comporte un secteur inondable A 1-2 .

La zone naturelle et forestière dite N à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V. Elle comprend un secteur Na avec un sous-secteur inondable Na 1-2, un secteur inondable N 1-2 avec un sous -secteur Nb 1-2 et un sous-secteur inondable Nc 1-2.

Remarque : les chiffres 1 et 2 caractérisent le niveau d'aléa (1=faible, 2=moyen) des secteurs inondables du Val de Loire.

3.2 -Figurent également sur le plan de zonage :

- les terrains classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- les emplacements réservés,
- les éléments de paysage au sens de l'article L 123.1 - alinéa 7 à préserver.
- Un secteur protégé en raison de la richesse du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.(Art.R151-42 2° du code de l'urbanisme)

3.3 -Le permis de démolir est exigible en vertu des articles L 430.1 alinéa d et L 123.1 alinéa 7 dans le secteur UAa.

Article 4 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation (article L 123.1 du code de l'urbanisme).

Les articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.